



臺北市107年

# 不動產市場 動態年報

 **臺北市政府地政局**   
Department of Land Administration, Taipei City Government

108年6月27日

## 前 言

### 解析實價動態年報，掌握房市透明脈動

為促進資訊透明，改善房市資訊混亂、資訊不對稱問題為健全房市首要工作，北市府地政局持續以實價登錄資訊為基礎，冀以提供多元面向(點、線、面)、形式(雲端資訊、指標趨勢、整體報導)的加值統計資訊，協助民眾有效率的解讀房市。

為讓民眾一覽不動產市場整體脈動及 107 年市場變化情形，爰著手「臺北市 107 年不動產市場動態年報」的撰寫。本次動態年報大數據分析藉由解構實價登錄數據，分為兩部分，第一主軸由市場總體面出發，回顧分析臺北市近年不動產供給及需求，分就實價登錄申報總件數及標的種類、各年度土地與房地之交易量及交易總金額、房地交易流通率等面向，宏觀闡述市場的趨勢變化。第二主軸則就 107 年不動產實價登錄資訊進一步統計分析，細分不動產次市場，包括土地市場、住宅市場、辦公市場、店面市場及停車位等市場型態資訊，並針對全市辦公、店面主要商圈實價登錄租賃案件進行量價分析統計<sup>1</sup>，提供微觀的市場動態分析，以期藉由完整不動產總體及次級市場動態分析，清楚呈現房市變化趨勢。

---

<sup>1</sup>有關住宅市場租賃部分，由於目前實價登錄係規範不動產經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。因此租賃案件僅限於不動產仲介業受託案件須強制申報。目前實價登錄租賃主流資料為仲介業所申辦之商辦、店面等案件，而住宅市場上多數租賃房屋由房東自行出租，造成實價登錄資料庫中並無足夠住宅租賃市場資料，為避免統計資訊的偏頗，故住宅租賃次市場未納入本次報導中。

## 目錄

壹、總體面.....	7
一、不動產實價登錄交易分析.....	7
(一) 實價登錄申報總件數及標的種類.....	7
(二) 各年度土地交易量及總金額.....	10
(三) 各年度房地交易量及總金額.....	11
(四) 各年度房地交易流通率.....	12
貳、次市場面.....	13
一、土地市場.....	13
(一) 全市住宅區土地交易量及總金額.....	13
(二) 全市商業區土地交易量及總金額.....	14
(三) 全市工業區土地交易量及總金額.....	15
(四) 全市風景區、保護區及農業區土地交易量及總金額.....	16
(五) 全市公共設施保留地交易量及總金額.....	17
(六) 全市各類型土地交易量分析.....	18
(七) 全市各類型土地交易總金額分析.....	19
二、住宅市場.....	20
(一) 住宅交易量及總金額.....	20
(二) 全市住宅交易總價.....	23
(三) 全市住宅交易單價.....	25
(四) 全市及各行政區住宅建物型態.....	27
(五) 全市及各行政區住宅交易坪數.....	29
(六) 全市及各行政區住宅交易屋齡.....	31
(七) 全市高單價住宅交易單價變化.....	33
(八) 總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區.....	35
三、辦公市場.....	37
(一) 全市辦公市場買賣交易量及總金額.....	37
(二) 主要辦公商圈買賣交易量.....	38
(三) 主要辦公商圈買賣平均交易單價.....	39
(四) 全市辦公市場租賃交易量.....	40
(五) 主要辦公商圈租賃交易量.....	41
(六) 主要辦公商圈平均月租金.....	42
(七) 主要辦公商圈平均毛利率.....	43

(八)	全市商(廠)辦交易單價前 5 名 .....	44
(九)	全市商(廠)辦租金單價前 5 名 .....	45
四、	店面市場 .....	46
(一)	全市店面市場買賣交易量及總金額 .....	46
(二)	主要店面商圈買賣交易量 .....	47
(三)	全市店面市場租賃交易量 .....	48
(四)	主要店面商圈租賃交易量 .....	49
(五)	主要店面商圈平均月租金 .....	50
(六)	全市店面交易單價前 5 名 .....	52
(七)	全市店面租金單價前 5 名 .....	53
五、	停車位 .....	54
(一)	全市停車位買賣平均交易單價 .....	54
(二)	各行政區停車位買賣平均交易單價 .....	55
(三)	停車位價格比值 .....	56
參、	總結 .....	57
一、	動態年報小結 .....	57
二、	一張表看懂 107 年臺北房市 .....	62

## 表目錄

表 1	102 至 107 年交易標的種類統計表.....	8
表 2	全市各行政區房地交易流通率統計表.....	12
表 3	全市及各行政區建物型態占比統計表.....	28
表 4	全市及各行政區住宅交易坪數占比統計表.....	30
表 5	全市及各行政區住宅交易屋齡占比統計表.....	32
表 6	102-107 年住宅交易單價前 10 名 .....	33
表 7	全市建案交易單價前 20 名建案.....	34
表 8	107 年全市交易總價未滿 1,000 萬元之 10 大熱門交易大社區.....	36
表 9	107 年全市交易總價 1,000 -1,500 萬元(未含) 之 10 大熱門交易大社區.....	36
表 10	107 年全市交易總價 1,500 -2,000 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區.....	36
表 11	主要辦公商圈 102 至 107 年平均毛利率.....	43
表 12	全市商(廠)辦交易單價前 5 名 .....	44
表 13	全市商(廠)辦租金單價前 5 名 .....	45
表 14	全市店面交易單價前 5 名.....	52
表 15	全市店面租金單價前 5 名.....	53
表 16	全市行政區 102 至 107 年車位價格比值.....	56
表 17	臺北市 107 年房地產分析重點表.....	62

## 圖目錄

圖 1	102 至 107 年買賣案件交易量.....	7
圖 2	102 至 107 年租賃案件交易量.....	9
圖 3	102 至 107 年預售屋案件交易量.....	9
圖 4	102 至 107 年土地交易量及總金額圖.....	10
圖 5	102 至 107 年房地交易量及總金額圖.....	11
圖 6	102 至 107 年全市住宅區土地交易量及總金額圖.....	13
圖 7	102 至 107 年全市商業區土地交易量及總金額圖.....	14
圖 8	102 至 107 年全市工業區土地交易量及總金額圖.....	15
圖 9	102 至 107 年全市風景區、保護區及農業區土地交易量及總金額圖.....	16
圖 10	102 至 107 年全市公共設施保留地交易量及總金額圖.....	17
圖 11	102 至 107 年全市各類型土地交易量占比圖.....	18
圖 12	102 至 107 年全市各類型土地交易總金額占比圖.....	19
圖 13	102 至 107 年住宅交易量及總金額圖.....	20
圖 14	各行政區 102 至 107 年住宅交易量圖.....	21
圖 15	各行政區 102 至 107 年住宅交易總金額圖.....	22
圖 16	102 年 107 年住宅交易總價區間比重圖.....	23
圖 17	全市及各行政區 102 至 107 年住宅平均交易總價圖.....	24
圖 18	102 至 107 年住宅交易單價區間比重圖.....	25
圖 19	全市及各行政區 102 至 107 年住宅平均交易單價圖.....	26
圖 20	各行政區 102 至 107 年住宅建物型態統計圖.....	27

圖 21	各行政區 102 至 107 年住宅交易坪數統計圖.....	29
圖 22	各行政區 102 至 107 年住宅交易屋齡統計圖.....	31
圖 23	102 至 107 年辦公市場買賣交易量及總金額圖.....	37
圖 24	主要辦公商圈 102 至 107 年買賣交易量圖.....	38
圖 25	主要辦公商圈 102 至 107 年平均交易單價圖.....	39
圖 26	102 至 107 年辦公市場租賃交易量圖.....	40
圖 27	主要辦公商圈 102 至 107 年租賃交易量圖.....	41
圖 28	主要辦公商圈 102 至 107 年平均月租金圖.....	42
圖 29	主要辦公商圈 102 至 107 年平均交易單價／租金圖.....	43
圖 30	102 至 107 年店面市場買賣交易量及總金額圖.....	46
圖 31	主要店面商圈 102 至 107 年買賣交易量圖.....	47
圖 32	102 至 107 年店面市場租賃交易量圖.....	48
圖 33	主要店面商圈 102 至 107 年租賃交易量圖.....	49
圖 34	主要街道店面商圈 102 至 107 年平均月租金圖.....	51
圖 35	非主要街道店面商圈 102 至 107 年平均月租金圖.....	51
圖 36	主要店面商圈平均租金圖.....	51
圖 37	102 至 107 年全市坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	54
圖 38	全市行政區 102 至 107 年坡道平面車位／機械車位平均單價圖.....	55

# 臺北市 107 年不動產市場動態年報

## 壹、總體面

### 一、不動產實價登錄交易分析

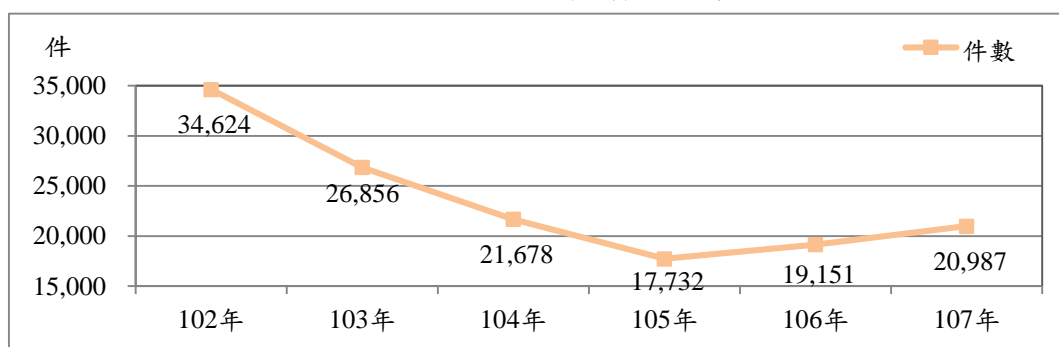
#### (一)實價登錄申報總件數及標的種類

##### 1. 買賣案件總件數及標的種類占比<sup>2</sup>

#### —107 年買賣總交易量成長 9.59%，房地交易占比 84.58%最高

全市 102 年至 107 年實價登錄買賣交易揭露總件數分別為 34,624 件、26,856 件、21,678 件、17,732 件、19,151 件及 20,987 件，102 年至 105 年呈逐年遞減情形，自 106 年起始有回溫，107 年總交易量較 106 年成長 9.59%；以交易標的種類區分，107 年土地占 8.86%，房地占 84.58%，建物占 0.68%，車位占 5.88%，其中仍以房地占比為最高，較 106 年增加 2.52%，為 102 年以來次高，僅次於 105 年的 84.60%。

圖 1 102 至 107 年買賣案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>2</sup>占比係指各交易標的種類買賣件數占全市買賣總件數之比例。



表 1 102 至 107 年交易標的種類統計表

全市	種類	土地	房地	建物	車位	合計	上期比較
102 年	件數	3,890	29,159	170	1,405	34,624	-
	占比	11.23%	84.22%	0.49%	4.06%	100%	
103 年	件數	2,947	22,353	198	1,358	26,856	-22.44%
	占比	10.97%	83.23%	0.74%	5.06%	100%	
104 年	件數	2,191	17,905	205	1,377	21,678	-19.28%
	占比	10.11%	82.59%	0.95%	6.35%	100%	
105 年	件數	1,389	15,002	136	1,205	17,732	-18.20%
	占比	7.83%	84.60%	0.77%	6.80%	100%	
106 年	件數	2,066	15,715	163	1,207	19,151	8.00%
	占比	10.79%	82.06%	0.85%	6.30%	100%	
107 年	件數	1,860	17,751	143	1,233	20,987	9.59%
	占比	8.86%	84.58%	0.68%	5.88%	100%	
總計	件數	14,343	117,885	1,015	7,785	141,028	-
	占比	10.17%	83.59%	0.72%	5.52%	100%	

資料來源：臺北市政府地政局

## 2. 租賃案件總件數及預售屋案件總件數<sup>3</sup>

### —107 年租賃案件總件數增加 2.09%，預售屋案件總件數增加 16.75%

全市 102 年至 107 年實價登錄租賃交易揭露總件數分別為 6,398 件、6,729 件、6,933 件、7,506 件、7,284 件及 7,436 件，102 年至 105 年呈逐年增加趨勢，106 年微幅下跌，107 年復增加 2.09%；102 年至 107 年實價登錄預售屋交易揭露總件數分別為 1,442 件、938 件、251 件、228 件、197 件及 230 件，107 年較 106 年增加 16.75%。

圖 2 102 至 107 年租賃案件交易量

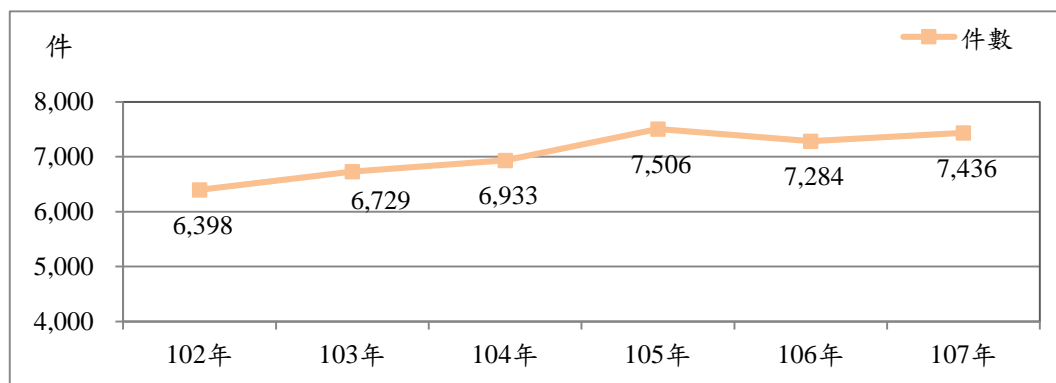
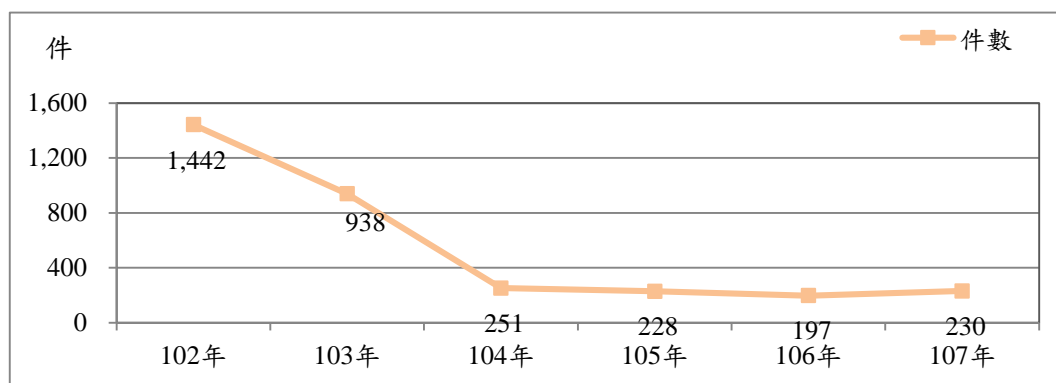


圖 3 102 至 107 年預售屋案件交易量



資料來源：臺北市政府地政局

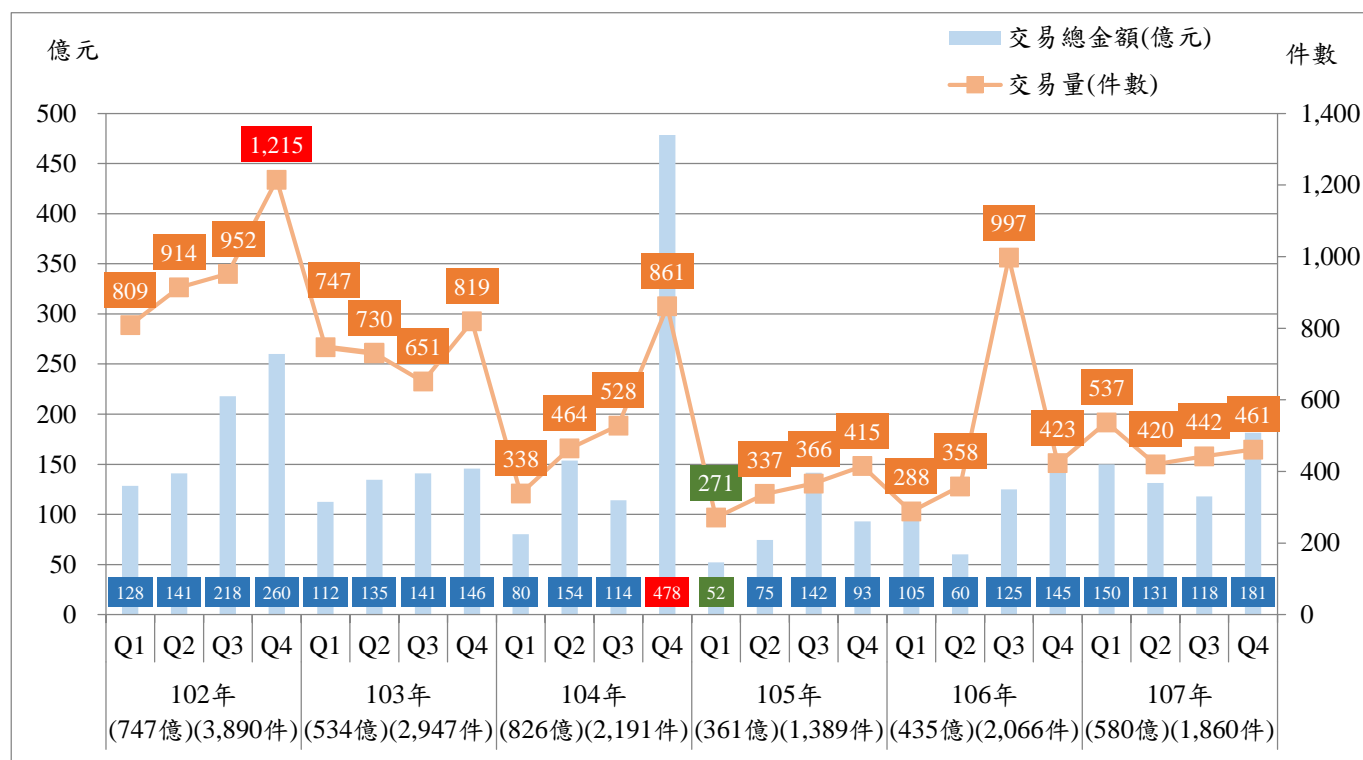
<sup>3</sup>按不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 規定，「經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。……」故本年報僅統計前揭所指經營仲介業務及代銷業務者所申報之租賃及預售屋案件。

## (二)各年度土地交易量及總金額

### —107 年土地交易量減少 9.97%，交易總金額增加 33.33%

全市 102 年至 107 年實價登錄土地交易件數分別為 3,890 件、2,947 件、2,191 件、1,389 件、2,066 件及 1,860 件，102 年至 105 年逐年減少，106 年止跌回升，惟因該年第 3 季大幅新增之案件多為公共設施保留地交易<sup>4</sup>，致 107 年交易件數雖較 106 年減少 9.97%，交易總金額卻增加 33.33%。以各季交易量比較，除 107 年外，每年第 3 季或第 4 季交易最為熱絡，並以 102 年第 4 季交易件數 1,215 件最高，最低量出現在 105 年第 1 季僅 271 件，兩者相差達 3.48 倍。

圖 4 102 至 107 年土地交易量及總金額圖



註：10x 年 (xxx 億) (x, xxx 件) 係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

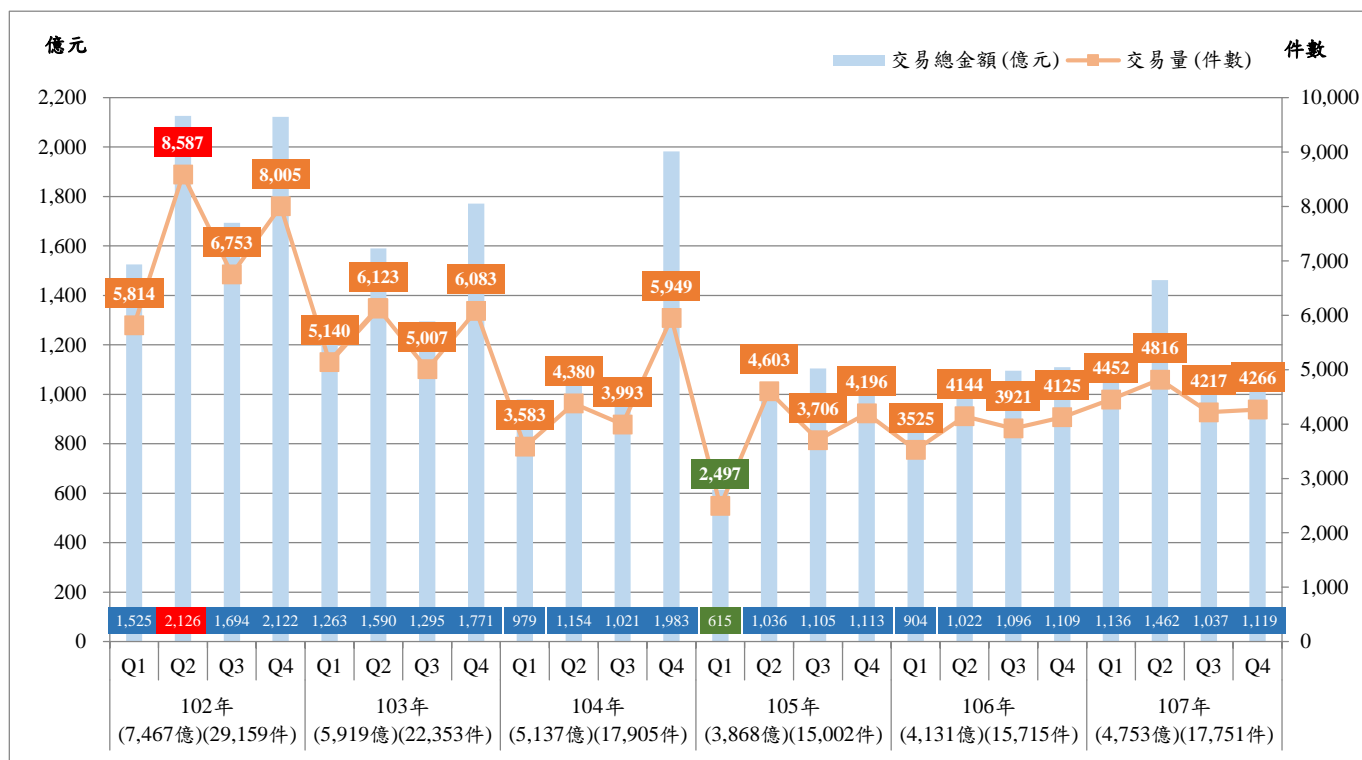
<sup>4</sup>106 年 6 月「臺北市容積移轉審查許可自治條例」修正通過，取消容積移轉送出基地之都市計畫道路用地寬度限制。

### (三)各年度房地交易量及總金額

#### —107 年房地交易量增加 12.96%，交易總金額增加 15.06%

全市 102 年至 107 年實價登錄房地交易件數分別為 29,159 件、22,353 件、17,905 件、15,002 件、15,715 件及 17,751 件，102 年至 105 年交易量及交易總金額逐年萎縮，106 年起止跌回升，107 年交易量較 106 年增加 12.96%，交易總金額則增加 15.06%。以各季交易量比較，除 104 年外，每年第 2 季交易最熱絡，其中最高量出現在 102 年第 2 季 8,587 件，最低量則落在 105 年第 1 季 2,497 件，兩者相差達 2.44 倍。

圖 5 102 至 107 年房地交易量及總金額圖



註：10x 年(x, xxx 億) (x, xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

#### (四)各年度房地交易流通率

##### —107 年平均流通率北投區繼 104 年再度奪冠，士林區第 3 度墊底

從全市房地交易流通率<sup>5</sup>觀察，102 年至 107 年流通率分別為 2.88%、2.17%、1.74%、1.44%、1.51%及 1.69%，102 年至 105 年存量(建物棟數)逐年遞增，流量(交易棟數)則逐年遞減，106 年、107 年流通率隨交易棟數逐年微幅增加，交易熱度緩步回溫，惟 107 年流通率仍僅為 102 年之 58.68%。觀察各行政區，107 年流通率最高前 3 名分別為北投區、內湖區及中山區，北投區繼 104 年後再度奪冠，流通率最低則是由士林區繼 102、104 年後，再次墊底。

表 2 全市各行政區房地交易流通率統計表

行政區	102 年			103 年			104 年			105 年			106 年			107 年		
	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率	建物棟數	交易棟數	流通率
全市	1,082,986	31,232	2.88%	1,088,881	23,630	2.17%	1,095,874	19,023	1.74%	1,100,805	15,817	1.44%	1,104,804	16,634	1.51%	1,111,014	18,781	1.69%
北投	87,382	2,831	3.24%	87,991	2,285	2.60%	88,749	2,063	2.32%	89,290	1,605	1.80%	89,712	1,594	1.78%	90,380	1,928	2.13%
內湖	112,851	4,505	3.99%	113,559	2,726	2.40%	115,078	2,267	1.97%	115,829	1,917	1.66%	116,317	2,057	1.77%	117,268	2,292	1.95%
中山	131,898	5,334	4.04%	132,321	3,696	2.79%	133,818	2,832	2.12%	134,590	2,154	1.60%	134,958	2,541	1.88%	135,512	2,614	1.93%
萬華	79,135	1,990	2.51%	79,505	1,844	2.32%	79,943	1,343	1.68%	80,677	1,606	1.99%	80,971	1,360	1.68%	81,600	1,573	1.93%
南港	44,030	1,392	3.16%	44,937	1,193	2.65%	45,322	676	1.49%	45,511	688	1.51%	45,298	692	1.53%	45,505	808	1.78%
文山	96,805	3,052	3.15%	98,076	2,314	2.36%	98,936	1,728	1.75%	99,141	1,576	1.59%	100,438	1,608	1.60%	100,769	1,681	1.67%
中正	68,953	1,719	2.49%	69,059	1,165	1.69%	69,198	1,231	1.78%	69,772	865	1.24%	69,730	979	1.40%	70,246	1,120	1.59%
松山	83,584	1,946	2.33%	83,726	1,634	1.95%	83,652	1,308	1.56%	83,847	1,068	1.27%	84,034	1,137	1.35%	84,763	1,305	1.54%
大安	128,223	2,751	2.15%	128,073	2,165	1.69%	128,439	1,920	1.49%	128,535	1,354	1.05%	128,873	1,475	1.14%	129,218	1,911	1.48%
大同	56,987	1,369	2.40%	57,322	1,046	1.82%	57,282	845	1.48%	57,610	698	1.21%	57,741	703	1.22%	57,719	823	1.43%
信義	90,454	2,245	2.48%	90,914	1,645	1.81%	91,168	1,336	1.47%	91,077	1,107	1.22%	91,312	1,212	1.33%	91,827	1,286	1.40%
士林	102,684	2,098	2.04%	103,398	1,917	1.85%	104,289	1,474	1.41%	104,926	1,179	1.12%	105,420	1,276	1.21%	106,207	1,440	1.36%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>5</sup>流通率：流通率＝買賣交易棟數／地籍登記建物棟數，流通率高，表示買賣交易較頻繁，流通率低，表示買賣交易相對不頻繁。

## 貳、次市場面

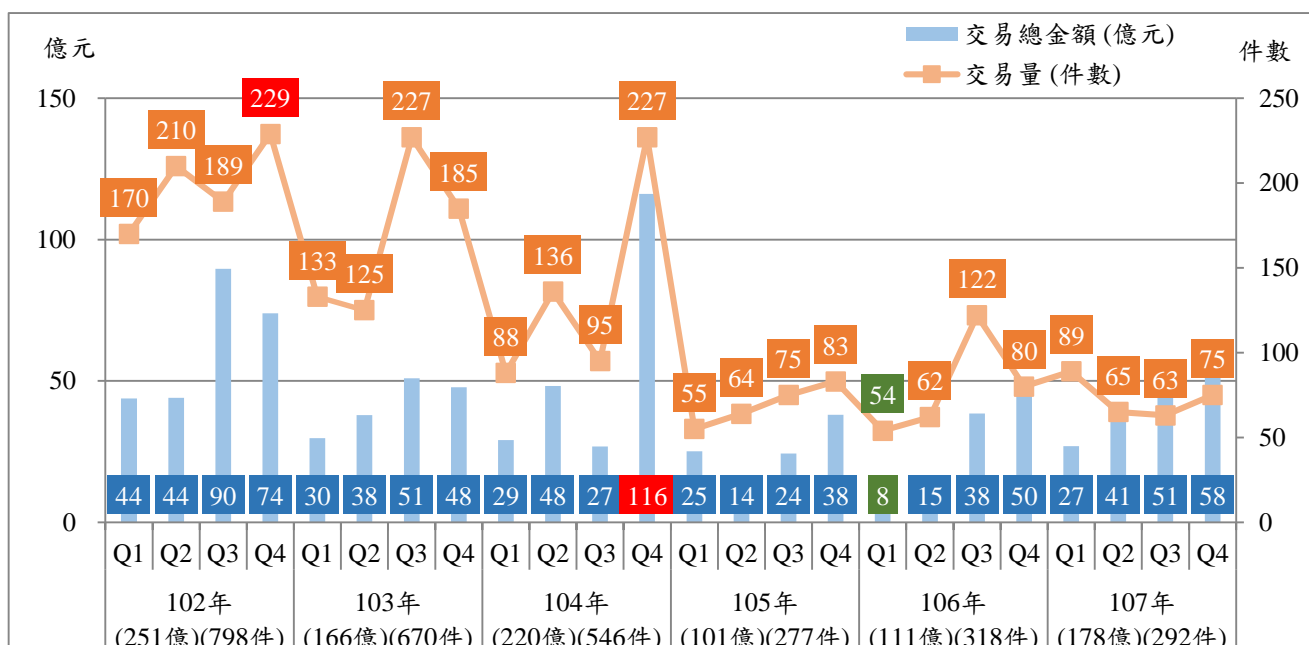
### 一、土地市場<sup>6</sup>

#### (一)全市住宅區土地交易量及總金額

##### —107 年交易量減少 8.18%，交易總金額增加 60.36%

全市 102 年至 107 年實價登錄住宅區土地交易件數分別為 798 件、670 件、546 件、277 件、318 件及 292 件，102 年至 105 年間交易件數逐年下滑，106 年止跌回升，107 年交易件數再度減少，較 106 年減少 8.18%，交易總金額較 106 年增加 60.36%，主要係因 106 年第 3 季住宅區土地低總價案件量大幅提升之故<sup>7</sup>。以各季交易量比較，除 107 年外，每年第 3 季或第 4 季交易最為熱絡，其中以 102 年第 4 季交易件數 229 件最高，106 年第 1 季 54 件最低，兩者差距達 3.24 倍。觀察各季交易總金額，最高為 104 年第 4 季 116 億元，最低為 106 年第 1 季僅 8 億元，高低價差達 13.5 倍。

圖 6 102 至 107 年全市住宅區土地交易量及總金額圖



註：10x 年(x,xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>6</sup>指以實價登錄買賣案件申報土地使用分區，細分為住宅區、商業區、工業區、風景區、保護區、農業區、公共設施保留地及其他。

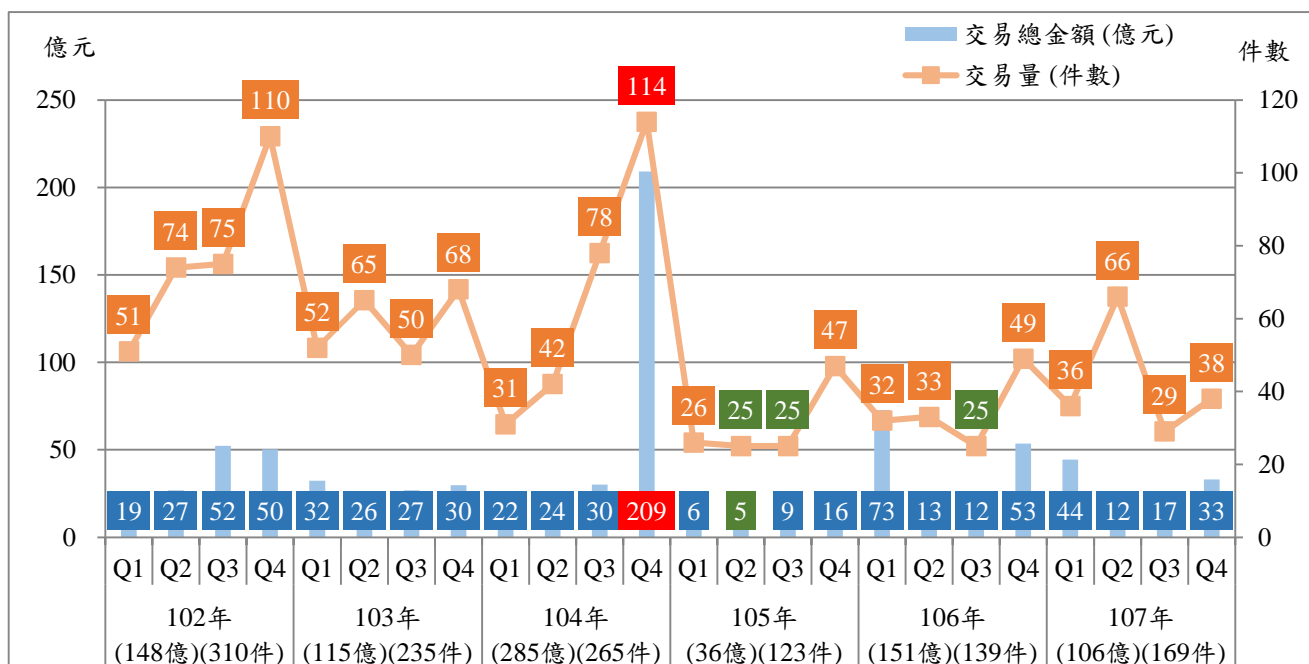
<sup>7</sup>按 106 年 5 月 12 日新制遺產及贈與稅法通過，將遺產稅及贈與稅之稅率結構由單一稅率 10%，調整為 10%、15% 及 20% 三級累進稅率，即被繼承人死亡日或贈與行為發生於 106 年 5 月 12 日(含)之後應適用新制稅率。

## (二)全市商業區土地交易量及總金額

### —107 年交易量增加 21.58%，交易總金額下跌 29.8%

全市 102 年至 107 年實價登錄商業區土地交易件數分別為 310 件、235 件、265 件、123 件、139 件及 169 件，102 年至 105 年間，除 104 年外，交易量整體呈下跌趨勢，106 年起交易量陸續回溫，107 年交易件數較 106 年增加 21.58%，交易總金額較 106 年下跌 29.8%。以各季交易量比較，除 107 年外，每年第 4 季交易最為熱絡，交易最高量及最高總金額皆出現在 104 年第 4 季，分別為 114 件、209 億元，最低量及最低總金額則落在 105 年第 2 季之 25 件、5 億元。

圖 7 102 至 107 年全市商業區土地交易量及總金額圖



註：10x 年(x,xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

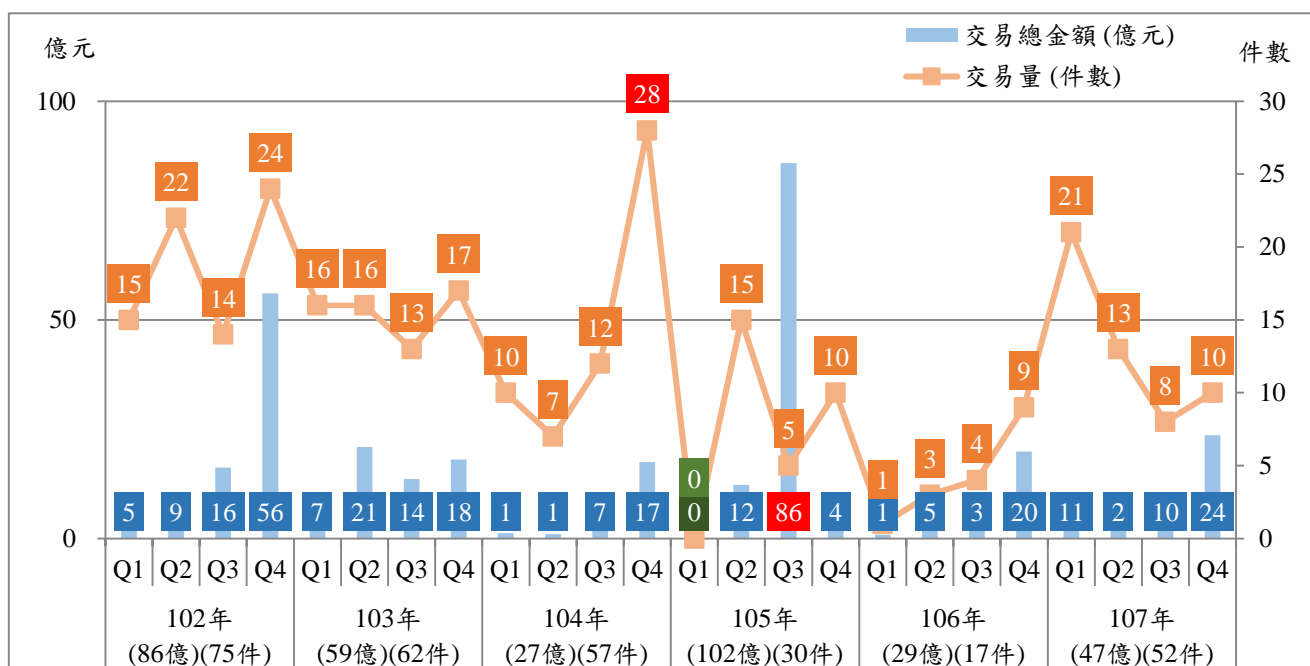
資料來源：臺北市政府地政局

### (三)全市工業區土地交易量及總金額

#### —107 年交易量大增 205.88%，交易總金額增加 62.07%

全市 102 年至 107 年實價登錄工業區土地交易件數分別為 75 件、62 件、57 件、30 件、17 件及 52 件，102 年至 106 年間交易量呈下跌趨勢，107 年止跌回升較 106 年大幅成長 205.88%，交易總金額部分，則較 106 年成長 62.07%。就各季交易量及總金額比較，交易量除 107 年第 1 季為該年度最高外，其餘年度多集中於第 4 季，並以 104 年第 4 季 28 件最高，105 年第 1 季 0 件最低。觀察交易總金額，以 105 年第 3 季 86 億元最高，而以同年第 1 季無交易案件最低。

圖 8 102 至 107 年全市工業區土地交易量及總金額圖



註：10x 年(x,xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

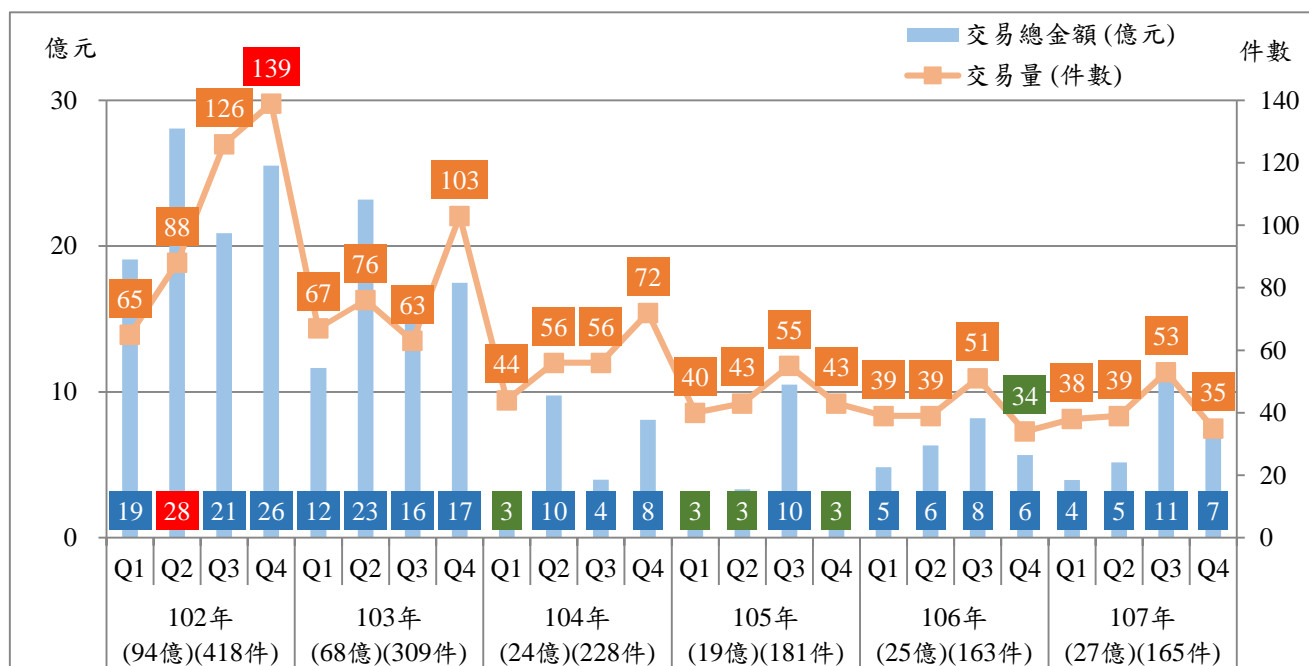


### (四)全市風景區、保護區及農業區土地交易量及總金額

#### —107 年交易量增加 1.23%，交易總金額增加 8%

全市 102 年至 107 年實價登錄風景區、保護區及農業區土地交易件數分別為 418 件、309 件、228 件、181 件、163 件及 165 件，102 年至 106 年交易量逐年下跌，至 107 年跌勢暫止，交易量較 106 年略增 2 件，增幅 1.23%，交易總金額部分，則較 106 年增加 8%。分析各季交易量，多以第 3 季或第 4 季交易較為熱絡，並以 102 年第 4 季 139 件最高、106 年第 4 季 34 件最低，二者差距達 3.09 倍。觀察交易總金額，以 102 年第 2 季 28 億元最高，104 年第 1 季、105 年第 1、2、4 季以 3 億元並列最低，高低價差達 8.33 倍。

圖 9 102 至 107 年全市風景區、保護區及農業區土地交易量及總金額圖



註：10x 年(x,xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

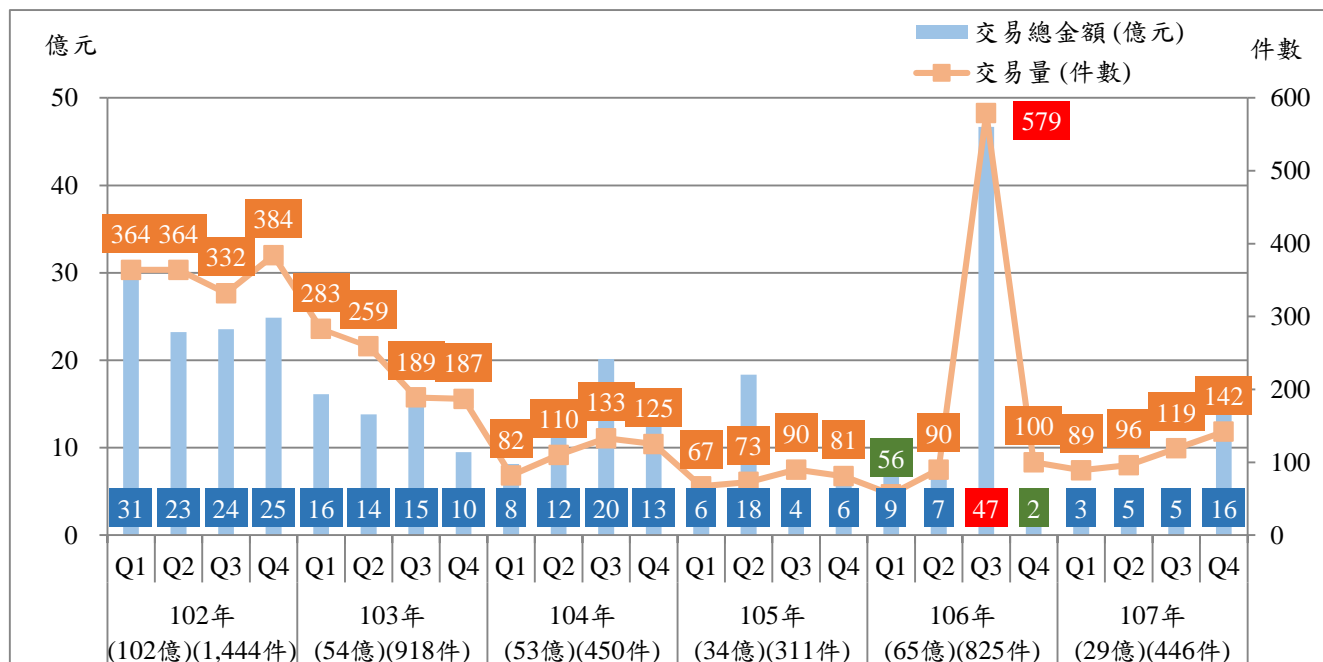
資料來源：臺北市政府地政局

### (五)全市公共設施保留地交易量及總金額

#### —107 年全市交易量減少 45.94%，交易總金額下跌 55.38%

全市 102 年至 107 年實價登錄公共設施保留地交易件數分別為 1,444 件、918 件、450 件、311 件及 446 件，整體而言，102 年至 105 年交易量逐年下降，106 年止跌回升，107 年再度反轉較 106 年減少 45.94%，交易總金額部分亦較 106 年下跌 55.38%。就各季交易情形分析，交易量除 103 年第 1 季為該年度最高外，其餘年度皆以第 3 季或第 4 季較為熱絡，並以 106 年第 3 季 579 件最高<sup>8</sup>，最低則為同年第 1 季僅 56 件，兩者差距達 9.34 倍。觀察交易總金額，以 106 年第 3 季 47 億元最高，並以同年第 4 季僅 2 億元最低，高低價差達 22.5 倍。

圖 10 102 至 107 年全市公共設施保留地交易量及總金額圖



註：10x 年(x, xxx 億)(x, xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

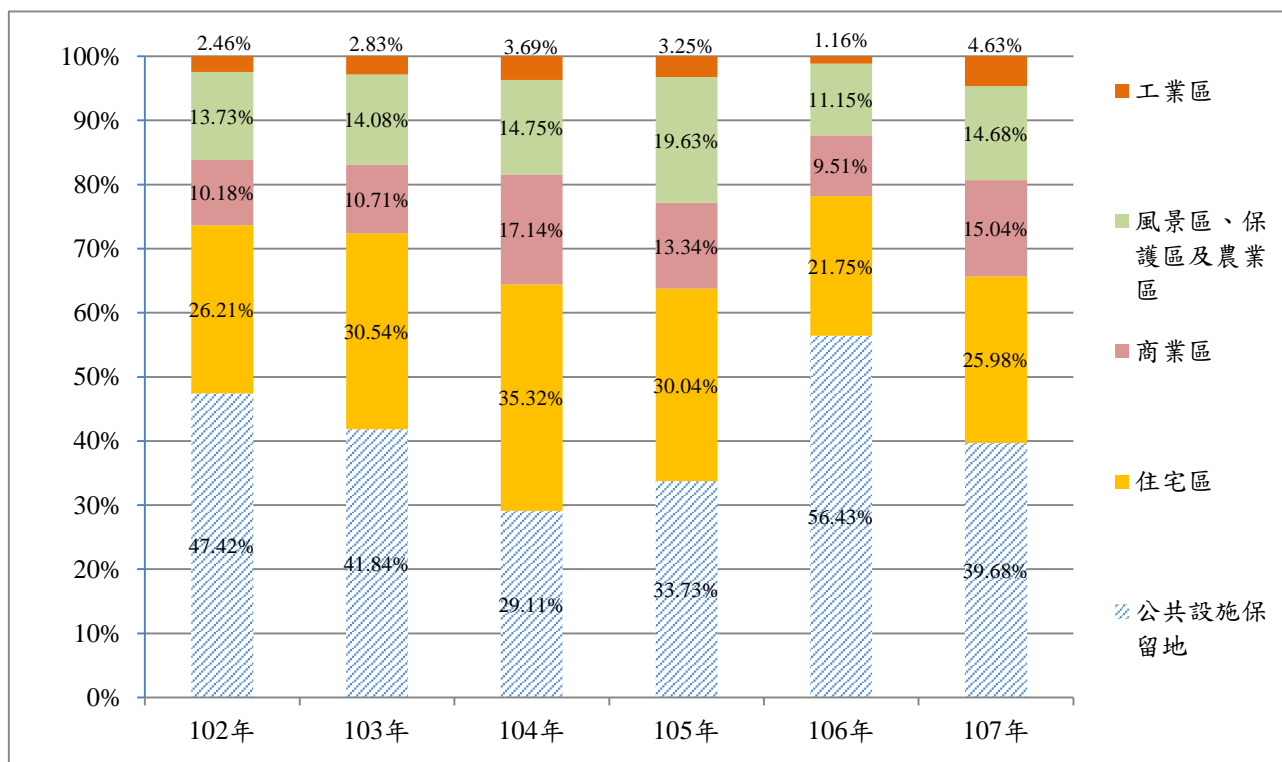
<sup>8</sup> 106 年 6 月「臺北市容積移轉審查許可自治條例」修正通過，取消容積移轉送出基地之都市計畫道路用地寬度限制。

## (六)全市各類型土地交易量分析

—107 年公設保留地交易量占比 39.68%最高，工業區土地占比 4.63%最低

全市 107 年土地交易量占比以公共設施保留地 39.68%最高，其次為住宅區占 25.98%，第 3 為商業區占 15.04%，風景區、保護區、農業區土地占 14.68%，工業區占 4.63%比重最低。觀察全市各類型土地 102 年至 107 年間交易量占比情形，除 104 年外，均以公共設施保留地交易量占比最高，工業區土地交易量占比則連續 6 年墊底。

圖 11 102 至 107 年全市各類型土地交易量占比圖



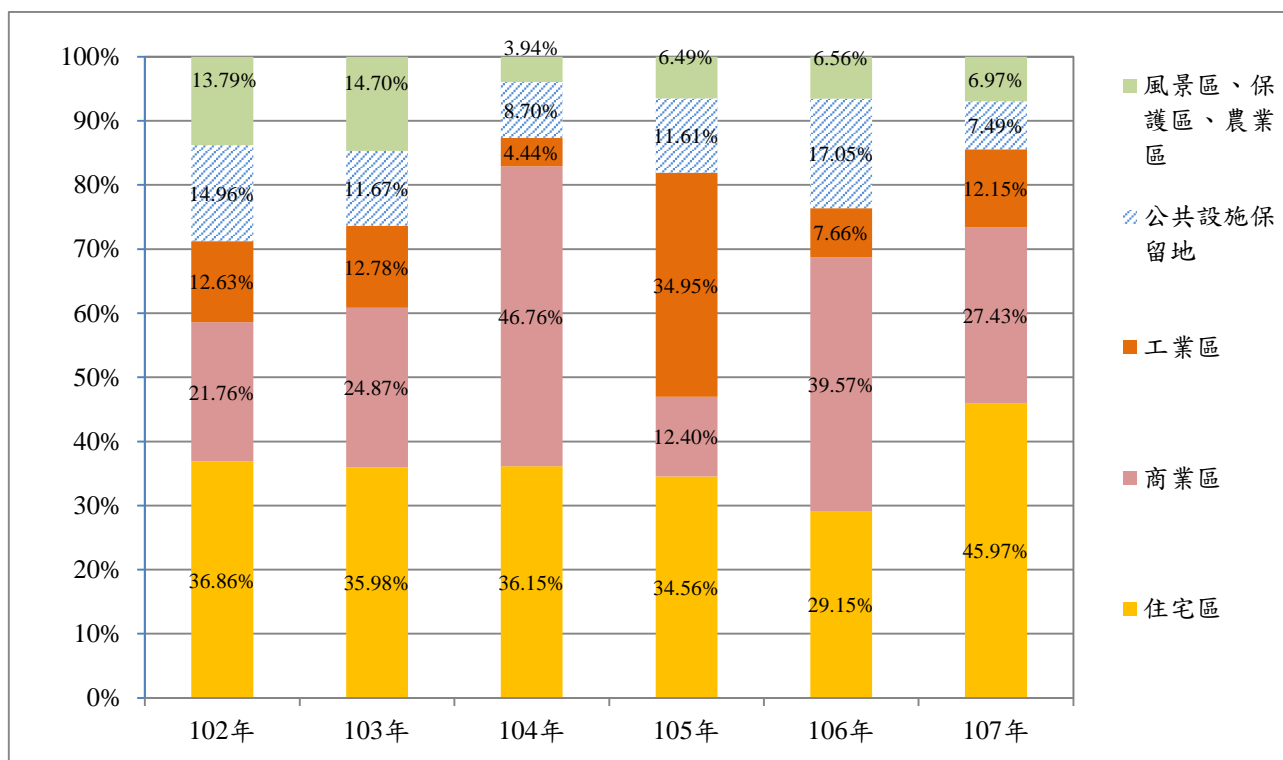
資料來源：臺北市政府地政局

## (七)全市各類型土地交易總金額分析

—107 年住宅區土地交易總金額占比 45.97%最高，風景區、保護區、農業區土地占比 6.97%最低

全市 107 年土地交易總金額占比以住宅區土地 45.97%最高，第 2 為商業區占 27.43%，第 3 為工業區占 12.15%，公共設施保留地占 7.49%，風景區、保護區、農業區土地占 6.97%。綜觀全市各類型土地 102 年至 107 年交易總金額占比情形，以住宅區土地或商業區土地互有領先，並以 104 年商業區土地交易總金額占比 46.76%最高，風景區、農業區、保護區土地自 104 年以來已連續 4 年墊底。

圖 12 102 至 107 年全市各類型土地交易總金額占比圖



資料來源：臺北市政府地政局

## 二、住宅市場

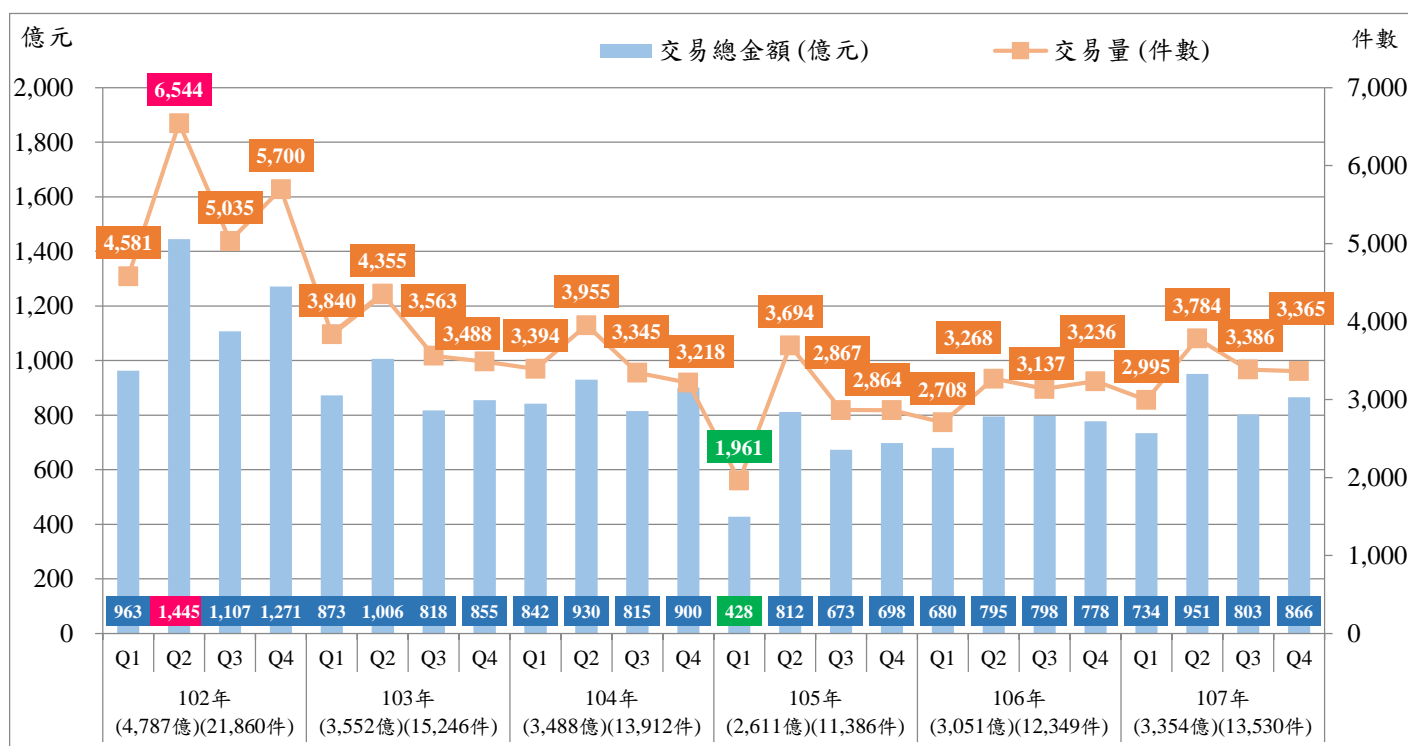
### (一)住宅交易量及總金額

#### 1. 全市住宅交易量及總金額

#### —107 年交易量續漲 9.56%，交易總金額增加 9.93%

全市 102 年至 107 年實價登錄住宅交易件數<sup>9</sup>分別為 21,860 件、15,246 件、13,912 件、11,386 件、12,349 件及 13,530 件，102 年至 105 年間交易量逐年下滑，106 年止跌回升，107 年續漲，交易件數較 106 年上漲 9.56%，交易總金額亦較 106 年增加 9.93%。觀察各季交易情形，交易量以每年第 2 季最為熱絡，其中最高交易量及交易總金額均出現在 102 年第 2 季，交易件數 6,544 件、交易總金額 1,445 億元，最低交易量及交易總金額則落在 105 年第 1 季，交易件數 1,961 件、交易總金額 428 億元。

圖 13 102 至 107 年住宅交易量及總金額圖



註：10x 年(x,xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

資料來源：臺北市政府地政局

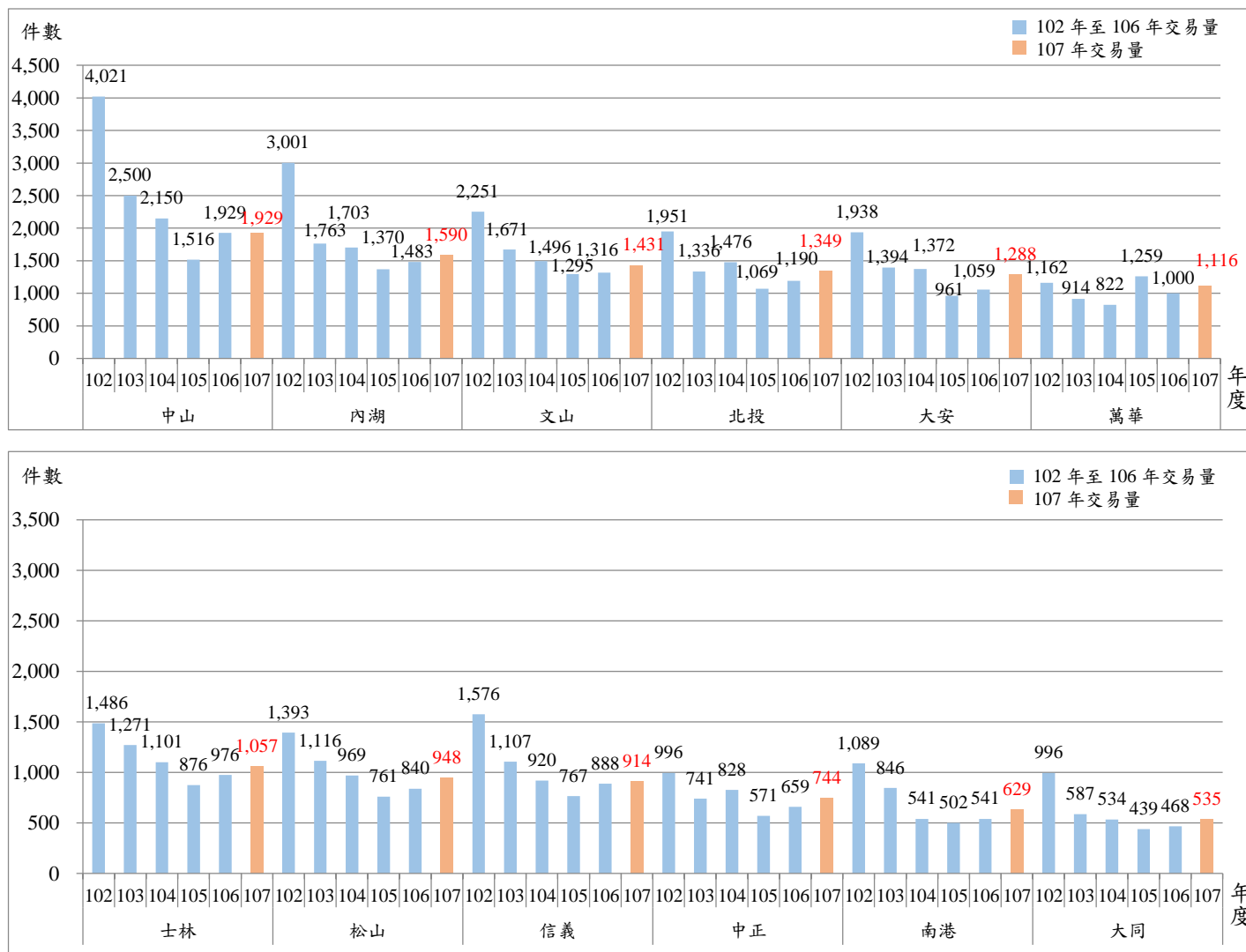
<sup>9</sup>住宅交易件數：與房地交易件數區別為不含商(廠)辦、店面。包括住宅大樓(含華廈)、公寓、套房等，排除土地、車位及地下層、透天厝、持分移轉、其他類型及特殊交易案件(如親友間交易、債權債務關係移轉等價格異常案件)。

## 2. 各行政區住宅交易量

### —107 年中山區交易量連 6 年居冠，12 行政區交易量均持平或增加

107 年全市各行政區交易件數相較 106 年除中山區持平外，其餘各區皆呈現增加情形。107 年交易量前 3 名依次為中山區、內湖區及文山區，交易件數分別為 1,929 件、1,590 件及 1,431 件，中山區連續 6 年居冠，交易件數最少為大同區僅 535 件，與中山區相差 2.61 倍。

圖 14 各行政區 102 至 107 年住宅交易量圖



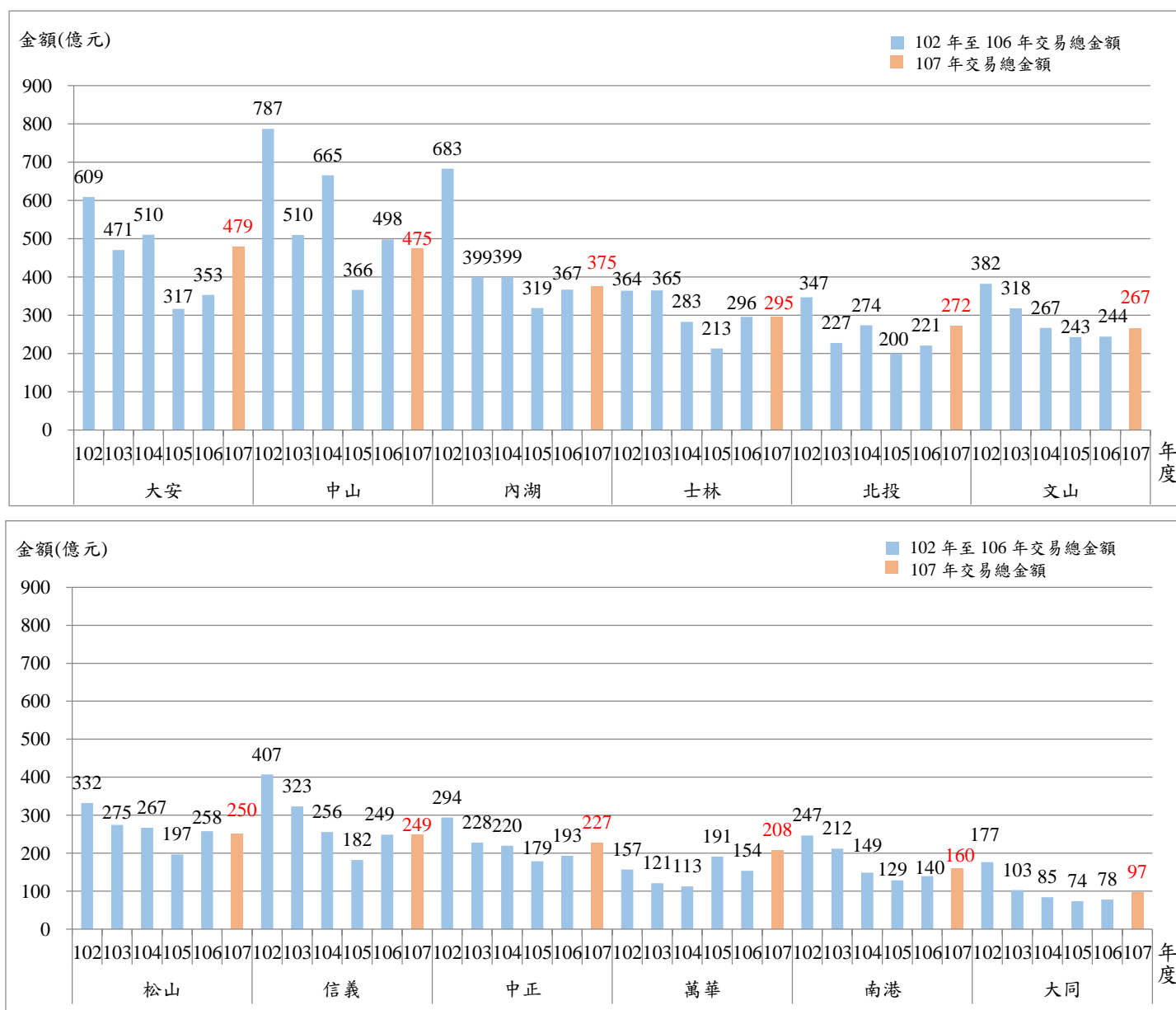
資料來源：臺北市政府地政局

### 3. 各行政區住宅交易總金額

#### —107 年交易總金額大安區最高，與大同區相差 3.94 倍

107 年除中山區、士林區、松山區交易總金額略減外，其餘各區均呈現持平或上漲情形。107 年交易總金額由大安區以 479 億元奪冠，終止中山區自 102 年起連續 5 年居首之紀錄，其次為中山區及內湖區，交易總金額分別為 475 億元及 375 億元，交易總金額最低為大同區僅 97 億元，與大安區相差 3.94 倍。

圖 15 各行政區 102 至 107 年住宅交易總金額圖



資料來源：臺北市政府地政局

## (二)全市住宅交易總價

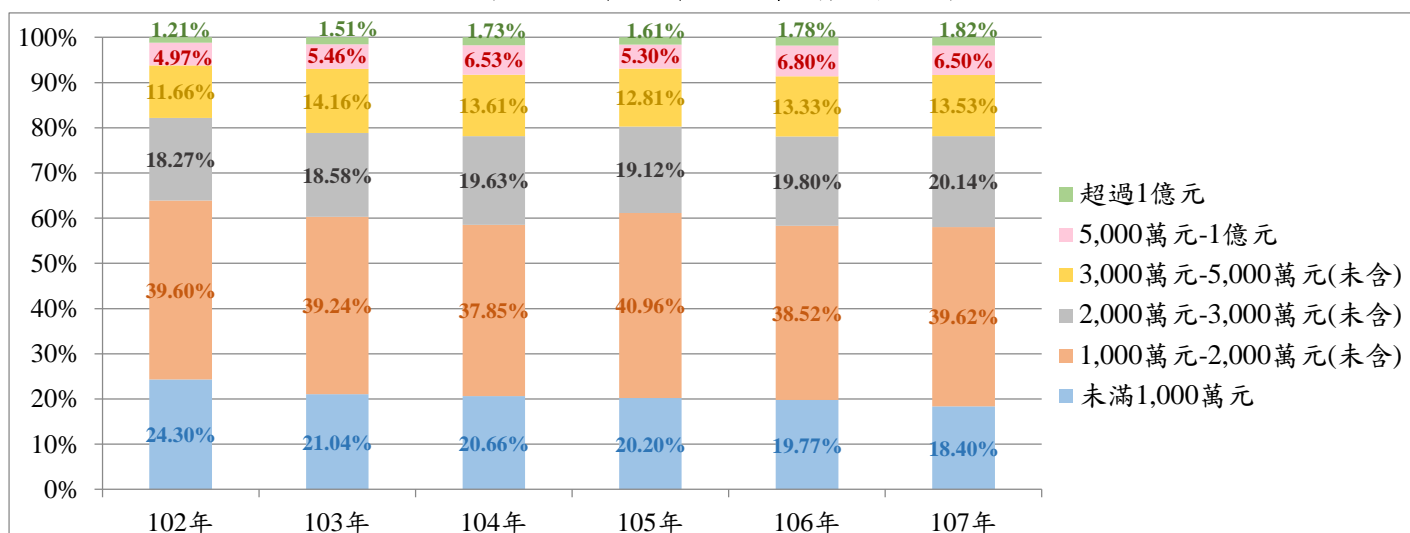
### 1. 全市住宅交易總價區間比重

#### —總價 1,000-2,000 萬元穩居主力價格帶，未滿 1,000 萬元占比續降

從總價區間比重觀察，102 年至 107 年均由 1,000-2,000 萬元區間穩居主力價格帶。其次則由未滿 1,000 萬元及 2,000-3,000 萬元二區間展開角力，其中 102 年至 105 年由未滿 1,000 萬元占比領先，但差距逐年縮小，至 106 年 2,000-3,000 萬元占比正式超前，穩坐次位。

另觀察 107 年動態，1,000-2,000 萬元區間占比 39.62% 仍為最高，其他區間比重依序為 2,000-3,000 萬元占比 20.14%，未滿 1,000 萬元占比 18.40%，3,000-5,000 萬元占比 13.53%；5,000-1 億元占比 6.50%，超過 1 億元占比 1.82%。未滿 1,000 萬元占比續降。

圖 16 102 年 107 年住宅交易總價區間比重圖



資料來源：臺北市政府地政局

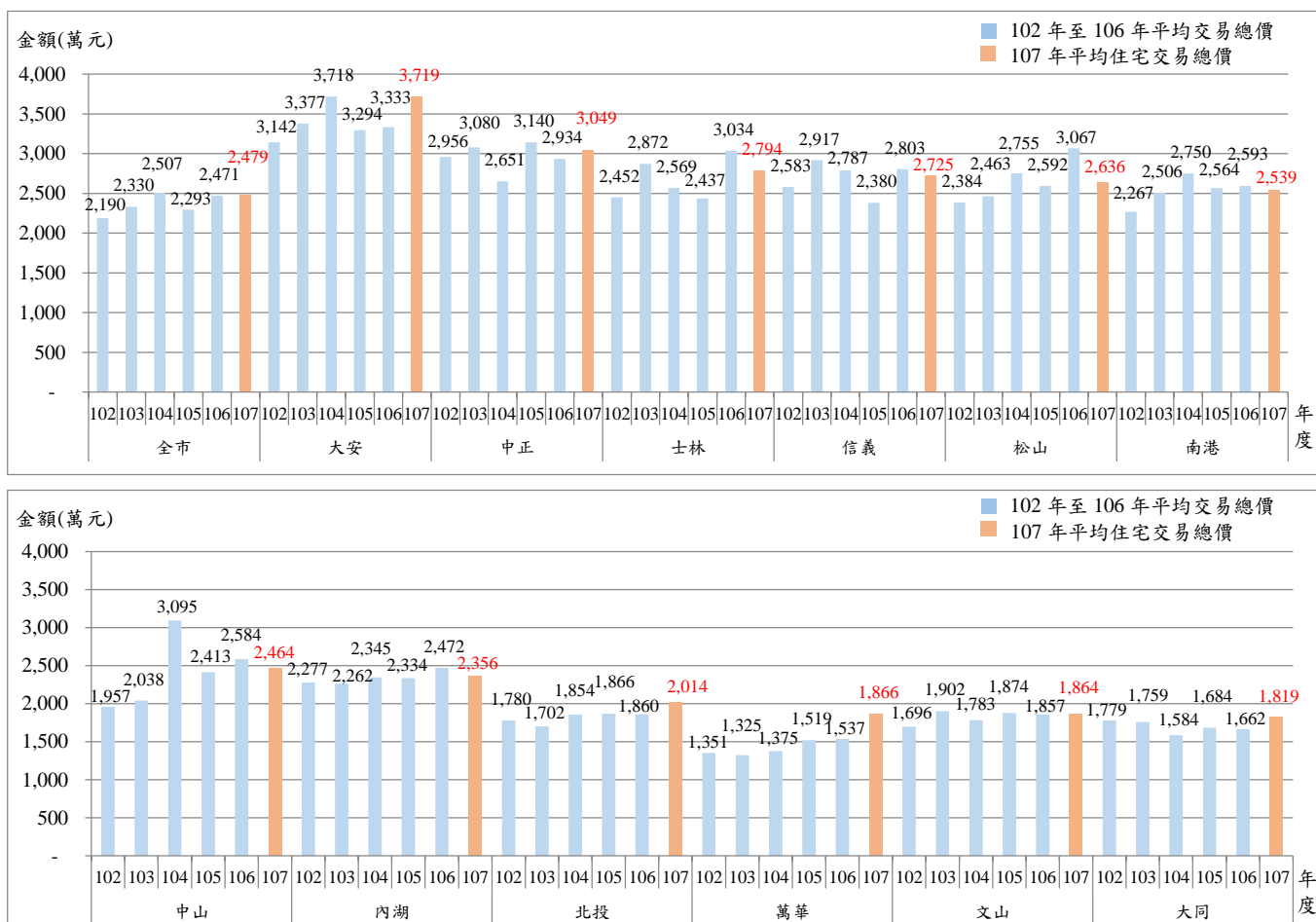


## 2. 全市及各行政區住宅平均交易總價

### —107 年住宅區平均交易總價微升 0.32%，大同區相對平價

從全市住宅平均交易總價觀察，102 年至 107 年全市平均總價分別為 2,190 萬元、2,330 萬元、2,507 萬元、2,293 萬元、2,471 萬元及 2,479 萬元，107 年較 106 年微升 0.32%。各行政區平均交易總價前 3 名依序為大安區、中正區及士林區，分別為 3,719 萬元、3,049 萬元及 2,794 萬元，最低為大同區 1,819 萬元，與大安區相差約 1.04 倍。107 年各行政區平均交易總價呈現 6 區(大安、中正、北投、萬華、文山及大同)上漲，6 區(士林、信義、松山、南港、中山及內湖)下跌情形。

圖 17 全市及各行政區 102 至 107 年住宅平均交易總價圖



資料來源：臺北市政府地政局

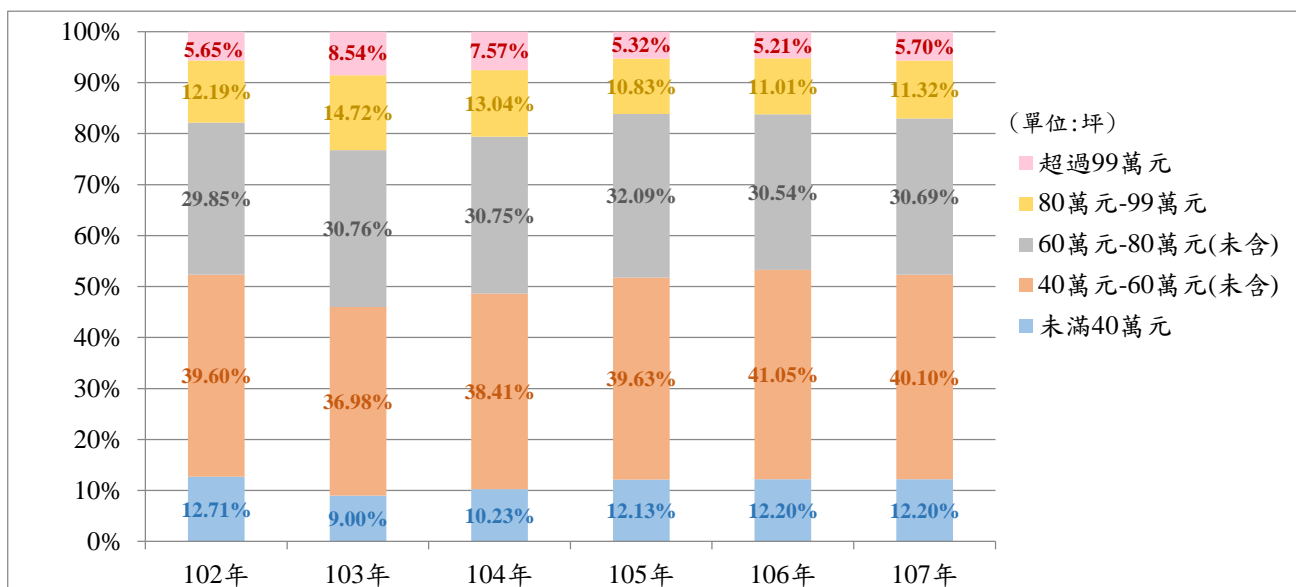
### (三)全市住宅交易單價

#### 1. 全市住宅交易單價區間比重

##### —單價 40-60 萬元/坪蟬聯購屋主力區間，占比較 106 年微降

從各單價區間比重觀察，102 年至 107 年均由 40-60 萬元/坪區間穩居主力價格帶，其次為 60-80 萬元/坪區間。另觀察 107 年，單價 40-60 萬元/坪區間仍為全市購屋主力區間，占比 40.10%，較 106 年微降，60-80 萬元/坪占比 30.69% 居次，40 萬元/坪以下占比 12.20%，80-99 萬元/坪占比 11.32%，超過 99 萬元/坪以上占比 5.70%，未滿 40 萬元/坪占比持穩，80 萬元/坪以上占比連 2 年上升。

圖 18 102 至 107 年住宅交易單價區間比重圖



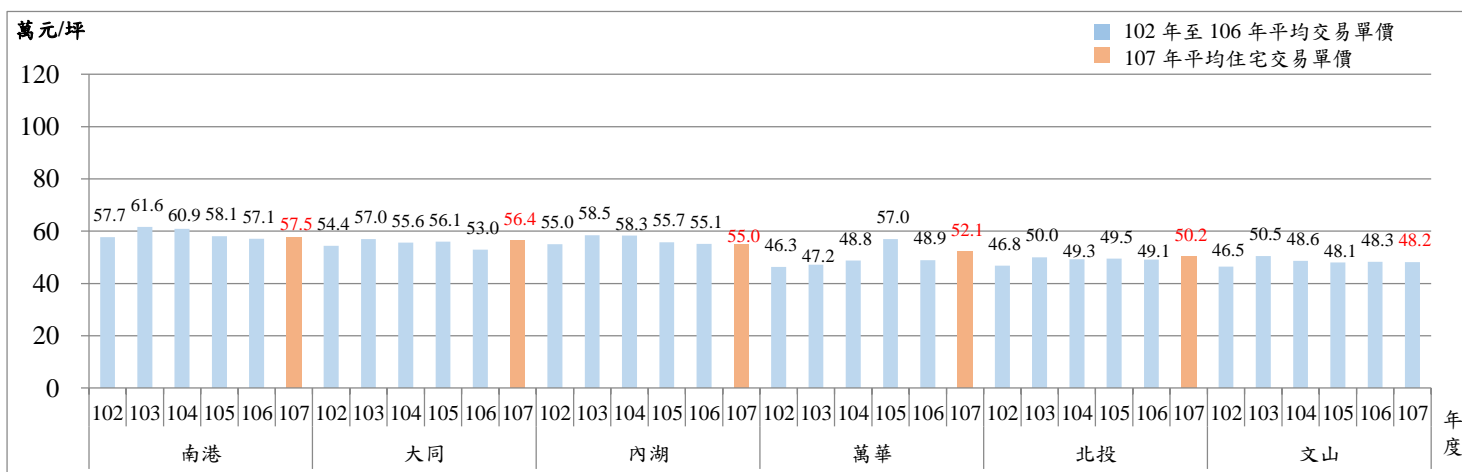
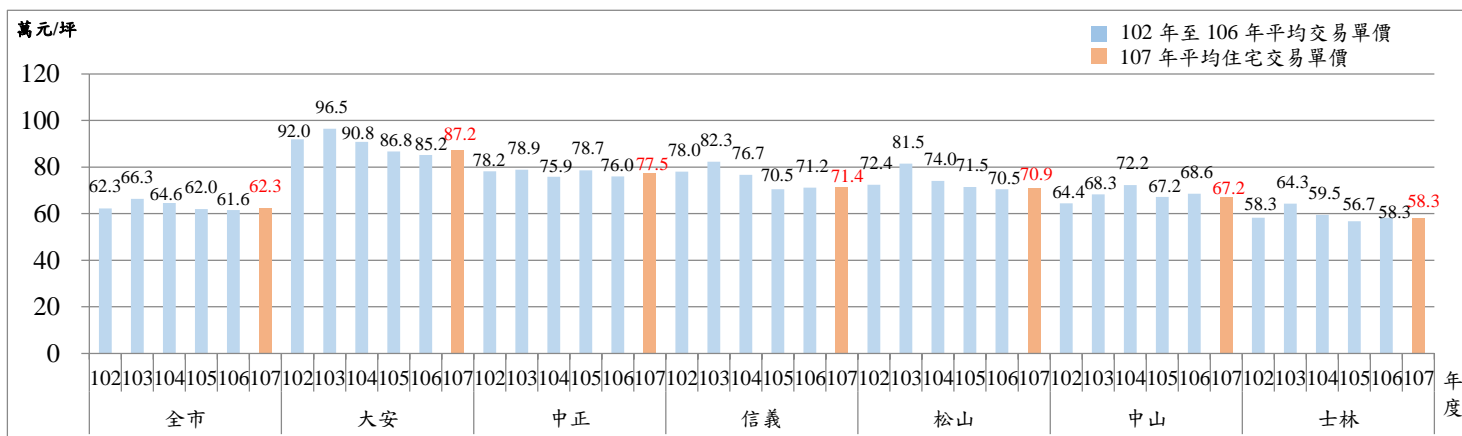
資料來源：臺北市政府地政局

## 2. 全市及各行政區住宅平均交易單價

### —107 年平均交易單價微幅上漲 1.14%，文山區連續 4 年最低

從全市住宅平均交易單價<sup>10</sup>觀察，102 年至 107 年全市平均單價分別為每坪 62.3 萬元/坪、66.3 萬元/坪、64.6 萬元/坪、62 萬元/坪、61.6 萬元/坪及 62.3 萬元/坪，107 年平均單價較 106 年微幅上漲 1.14%。107 年各行政區平均交易單價仍由大安區、中正區及信義區位居前 3 名，分別為每坪 87.2 萬元/坪、77.5 萬元/坪及 71.4 萬元/坪，最低為文山區 48.2 萬元/坪，已連續 4 年為最低。107 年平均單價除中山、內湖、文山等 3 區微幅下跌，其餘 8 個行政區均為上漲，而士林區持平。

圖 19 全市及各行政區 102 至 107 年住宅平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

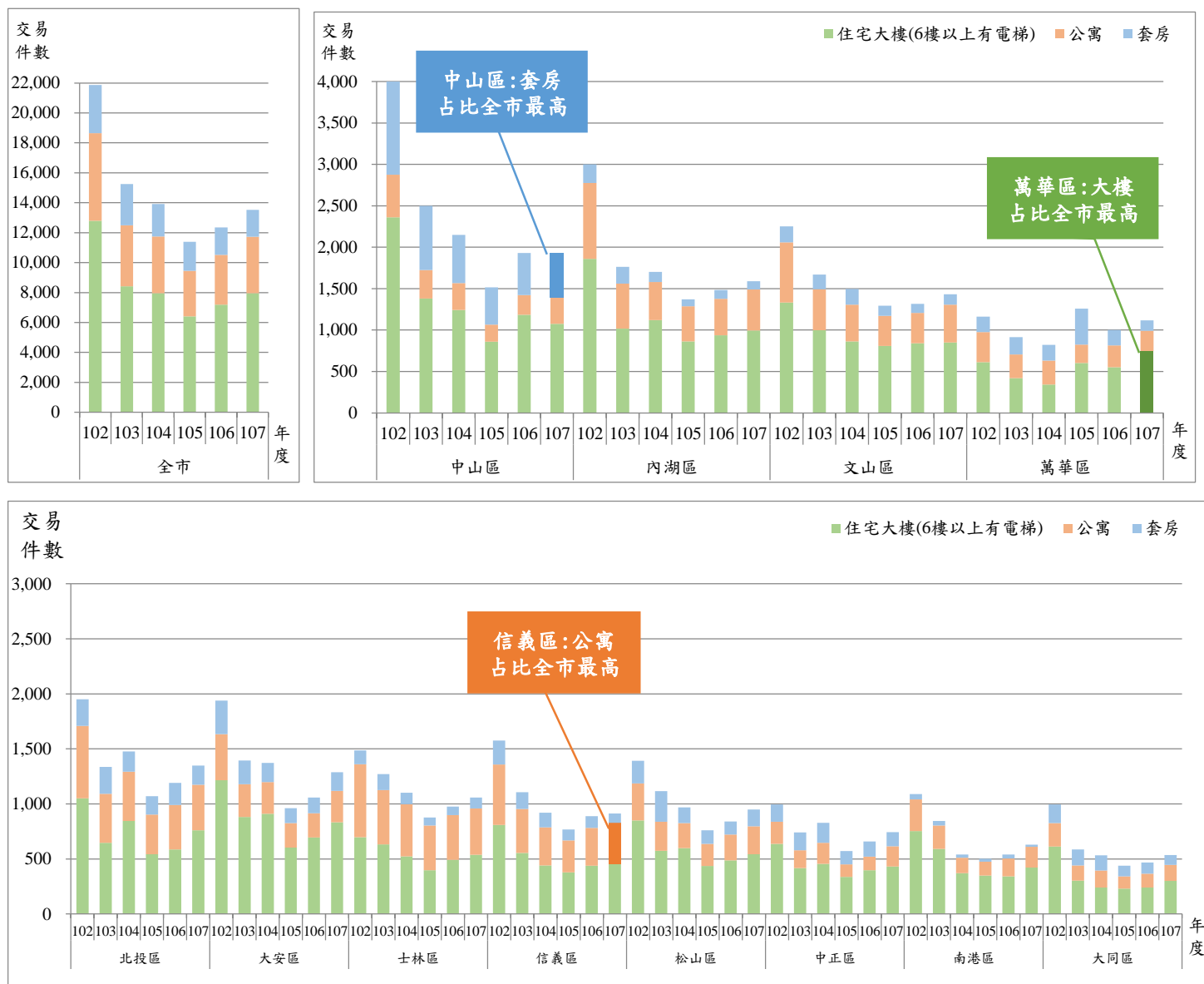
<sup>10</sup>住宅平均交易單價：係以實價登錄案件所有住宅價格總和除以案件數所得之算術平均數。

#### (四)全市及各行政區住宅建物型態

##### —大樓仍為購屋主流，萬華區近 6 成 7 案件為大樓

從全市住宅建物型態觀察，102 年至 107 年均由住宅大樓穩坐第 1，其次為公寓。另觀察 107 年，大樓仍為購屋主流，占比 58.77%，公寓次之，占比 27.93%，套房占比則為 13.30%。各行政區方面，107 年大樓占比以萬華區 66.94% 最高，公寓占比則以信義區 40.81% 居冠，套房占比則由中山區以 27.79% 蟬聯全市第 1。

圖 20 各行政區 102 至 107 年住宅建物型態統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 3 全市及各行政區建物型態占比統計表

行政區	年度	住宅大樓 (6 樓以上有電梯)		公寓		套房		合計 件數
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	
全市	102	12,795	58.53%	5,847	26.75%	3,218	14.72%	21,860
	103	8,414	55.19%	4,083	26.78%	2,749	18.03%	15,246
	104	7,957	57.20%	3,783	27.19%	2,172	15.61%	13,912
	105	6,405	56.25%	3,052	26.80%	1,929	16.94%	11,386
	106	7,193	58.25%	3,323	26.91%	1,833	14.84%	12,349
	107	7,951	58.77%	3,779	27.93%	1,800	13.30%	13,530
中山	102	2,362	58.74%	512	12.73%	1,147	28.53%	4,021
	103	1,381	55.24%	345	13.80%	774	30.96%	2,500
	104	1,244	57.86%	324	15.07%	582	27.07%	2,150
	105	860	56.73%	205	13.52%	451	29.75%	1,516
	106	1,186	61.48%	237	12.29%	506	26.23%	1,929
	107	1,076	55.78%	317	16.43%	536	27.79%	1,929
內湖	102	1,861	62.01%	916	30.52%	224	7.46%	3,001
	103	1,017	57.69%	545	30.91%	201	11.40%	1,763
	104	1,120	65.77%	460	27.01%	123	7.22%	1,703
	105	863	62.99%	426	31.09%	81	5.91%	1,370
	106	936	63.12%	441	29.74%	106	7.15%	1,483
	107	995	62.58%	494	31.07%	101	6.35%	1,590
文山	102	1,331	59.13%	729	32.39%	191	8.49%	2,251
	103	997	59.66%	497	29.74%	177	10.59%	1,671
	104	862	57.62%	445	29.75%	189	12.63%	1,496
	105	810	62.55%	361	27.88%	124	9.58%	1,295
	106	840	63.83%	366	27.81%	110	8.36%	1,316
	107	851	59.47%	456	31.87%	124	8.67%	1,431
萬華	102	614	52.84%	363	31.24%	185	15.92%	1,162
	103	420	45.95%	286	31.29%	208	22.76%	914
	104	343	41.73%	290	35.28%	189	22.99%	822
	105	602	47.82%	224	17.79%	433	34.39%	1,259
	106	552	55.20%	262	26.20%	186	18.60%	1,000
	107	747	66.94%	246	22.04%	123	11.02%	1,116
北投	102	1,050	53.82%	658	33.73%	243	12.46%	1,951
	103	647	48.43%	444	33.23%	245	18.34%	1,336
	104	845	57.25%	448	30.35%	183	12.40%	1,476
	105	543	50.80%	360	33.68%	166	15.53%	1,069
	106	586	49.24%	404	33.95%	200	16.81%	1,190
	107	761	56.41%	412	30.54%	176	13.05%	1,349
大安	102	1,215	62.69%	420	21.67%	303	15.63%	1,938
	103	881	63.20%	297	21.31%	216	15.49%	1,394
	104	910	66.33%	288	20.99%	174	12.68%	1,372
	105	602	62.64%	224	23.31%	135	14.05%	961
	106	695	65.63%	220	20.77%	144	13.60%	1,059
	107	833	64.67%	286	22.20%	169	13.12%	1,288
士林	102	698	46.97%	662	44.55%	126	8.48%	1,486
	103	633	49.80%	492	38.71%	146	11.49%	1,271
	104	524	47.59%	473	42.96%	104	9.45%	1,101
	105	397	45.32%	407	46.46%	72	8.22%	876
	106	492	50.41%	406	41.60%	78	7.99%	976
	107	539	50.99%	421	39.83%	97	9.18%	1,057
信義	102	810	51.40%	548	34.77%	218	13.83%	1,576
	103	554	50.05%	399	36.04%	154	13.91%	1,107
	104	441	47.93%	346	37.61%	133	14.46%	920
	105	377	49.15%	292	38.07%	98	12.78%	767
	106	439	49.44%	342	38.51%	107	12.05%	888
	107	455	49.78%	373	40.81%	86	9.41%	914
松山	102	851	61.09%	336	24.12%	206	14.79%	1,393
	103	573	51.34%	264	23.66%	279	25.00%	1,116
	104	599	61.82%	226	23.32%	144	14.86%	969
	105	435	57.16%	201	26.41%	125	16.43%	761
	106	487	57.98%	235	27.98%	118	14.05%	840
	107	542	57.17%	255	26.90%	151	15.93%	948
中正	102	636	63.86%	203	20.38%	157	15.76%	996
	103	418	56.41%	162	21.86%	161	21.73%	741
	104	456	55.07%	190	22.95%	182	21.98%	828
	105	338	59.19%	113	19.79%	120	21.02%	571
	106	398	60.39%	122	18.51%	139	21.09%	659
	107	431	57.93%	185	24.87%	128	17.20%	744
南港	102	754	69.24%	287	26.35%	48	4.41%	1,089
	103	590	69.74%	215	25.41%	41	4.85%	846
	104	372	68.76%	139	25.69%	30	5.55%	541
	105	348	69.32%	128	25.50%	26	5.18%	502
	106	342	63.22%	163	30.13%	36	6.65%	541
	107	421	66.93%	189	30.05%	19	3.02%	629
大同	102	613	61.55%	213	21.39%	170	17.07%	996
	103	303	51.62%	137	23.34%	147	25.04%	587
	104	241	45.13%	154	28.84%	139	26.03%	534
	105	230	52.39%	111	25.28%	98	22.32%	439
	106	240	51.28%	125	26.71%	103	22.01%	468
	107	300	56.07%	145	27.10%	90	16.82%	535

資料來源：臺北市府地政局

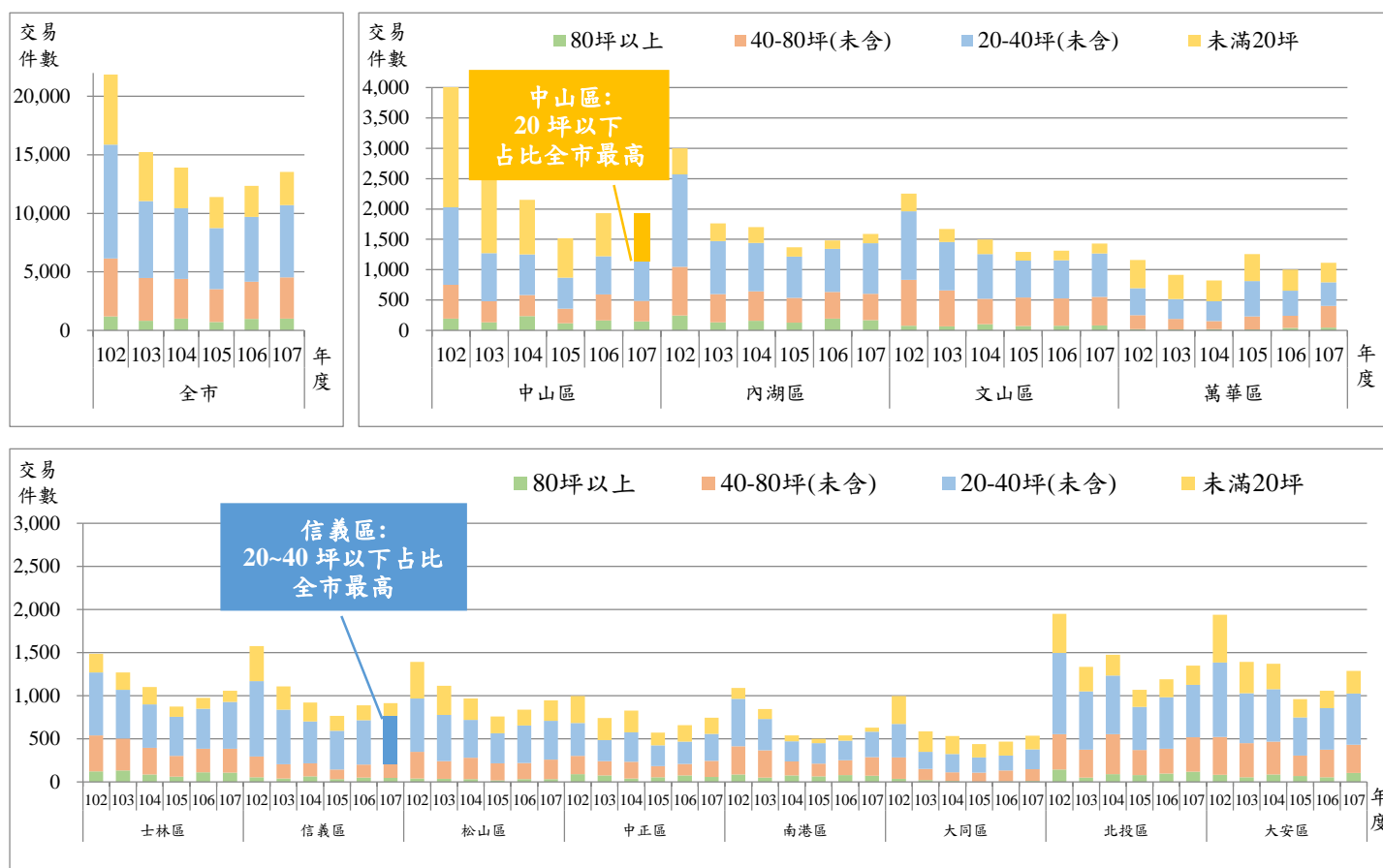
## (五)全市及各行政區住宅交易坪數

### —全市仍以 20-40 坪為交易主力，信義區占比 61.16% 最高

從全市住宅交易坪數觀察，102 年至 107 年交易坪數均由 20-40 坪之案件占比居冠，未滿 20 坪交易案件占比逐年下降，40-80 坪交易案件占比則呈現逐年上升之情形。

另觀察 107 年仍以 20-40 坪為交易主力，占比 45.65% 最高，其次為 40-80 坪，占比 26.05%，未滿 20 坪占比為 20.84%，80 坪以上占比為 7.46%。各行政區方面，除中山區仍以未滿 20 坪案件交易占比 41.06% 最高外，其餘行政區皆以 20-40 坪為主，其中又以信義區占比 61.16% 最高。

圖 21 各行政區 102 至 107 年住宅交易坪數統計圖



資料來源：臺北市政府地政局

表 4 全市及各行政區住宅交易坪數占比統計表

行政區	年度	未滿 20 坪		20-40 坪(未含)		40-80 坪(未含)		80 坪以上	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
全市	102	5,994	27.42%	9,714	44.44%	4,941	22.60%	1,211	5.54%
	103	4,195	27.52%	6,578	43.15%	3,646	23.91%	827	5.42%
	104	3,471	24.95%	6,031	43.35%	3,398	24.42%	1,012	7.27%
	105	2,649	23.26%	5,216	45.81%	2,788	24.49%	733	6.44%
	106	2,655	21.50%	5,537	44.84%	3,157	25.56%	1,000	8.10%
107	2,820	20.84%	6,176	45.65%	3,524	26.05%	1,010	7.46%	
中山	102	1,992	49.53%	1,276	31.73%	558	13.87%	196	4.87%
	103	1,228	49.12%	790	31.60%	346	13.84%	136	5.44%
	104	896	41.67%	671	31.21%	349	16.23%	234	10.88%
	105	649	42.81%	507	33.44%	239	15.77%	121	7.98%
	106	709	36.75%	627	32.50%	426	22.08%	167	8.66%
107	792	41.06%	649	33.64%	337	17.47%	151	7.83%	
內湖	102	431	14.33%	1,520	50.67%	802	26.73%	248	8.27%
	103	290	16.45%	874	49.57%	464	26.32%	135	7.66%
	104	263	15.44%	793	46.56%	486	28.54%	161	9.45%
	105	155	11.31%	677	49.42%	407	29.71%	131	9.56%
	106	141	9.51%	710	47.88%	439	29.60%	193	13.01%
107	156	9.81%	831	52.26%	433	27.23%	170	10.69%	
文山	102	290	12.88%	1,128	50.11%	754	33.50%	79	3.51%
	103	216	12.93%	794	47.52%	592	35.43%	69	4.13%
	104	240	16.04%	736	49.20%	418	27.94%	102	6.82%
	105	146	11.27%	604	46.64%	472	36.45%	73	5.64%
	106	159	12.08%	630	47.87%	447	33.97%	80	6.08%
107	165	11.53%	715	49.97%	470	32.84%	81	5.66%	
萬華	102	468	40.28%	443	38.12%	228	19.62%	23	1.98%
	103	399	43.65%	324	35.45%	174	19.04%	17	1.86%
	104	339	41.24%	328	39.90%	135	16.42%	20	2.43%
	105	446	35.42%	584	46.39%	211	16.76%	18	1.43%
	106	343	34.30%	415	41.50%	201	20.10%	41	4.10%
107	322	28.85%	389	34.86%	357	31.99%	48	4.30%	
北投	102	454	23.27%	943	48.33%	408	20.91%	146	7.48%
	103	287	21.48%	675	50.52%	322	24.10%	52	3.89%
	104	241	16.33%	682	46.21%	461	31.23%	92	6.23%
	105	199	18.62%	499	46.68%	292	27.32%	79	7.39%
	106	207	17.39%	598	50.25%	287	24.12%	98	8.24%
107	222	16.46%	609	45.14%	397	29.43%	121	8.97%	
大安	102	554	28.59%	862	44.48%	438	22.60%	84	4.33%
	103	366	26.26%	577	41.39%	395	28.34%	56	4.02%
	104	296	21.57%	607	44.24%	381	27.77%	88	6.41%
	105	212	22.06%	444	46.20%	234	24.35%	71	7.39%
	106	201	18.98%	482	45.51%	320	30.22%	56	5.29%
107	262	20.34%	592	45.96%	330	25.62%	104	8.07%	
士林	102	217	14.60%	730	49.13%	415	27.93%	124	8.34%
	103	201	15.81%	566	44.53%	369	29.03%	135	10.62%
	104	202	18.35%	503	45.69%	309	28.07%	87	7.90%
	105	120	13.70%	452	51.60%	241	27.51%	63	7.19%
	106	125	12.81%	466	47.75%	272	27.87%	113	11.58%
107	127	12.02%	545	51.56%	275	26.02%	110	10.41%	
信義	102	408	25.89%	873	55.39%	239	15.16%	56	3.55%
	103	268	24.21%	632	57.09%	167	15.09%	40	3.61%
	104	218	23.70%	486	52.83%	149	16.20%	67	7.28%
	105	173	22.56%	448	58.41%	113	14.73%	33	4.30%
	106	170	19.14%	515	58.00%	152	17.12%	51	5.74%
107	147	16.08%	559	61.16%	159	17.40%	49	5.36%	
松山	102	425	30.51%	618	44.36%	311	22.33%	39	2.80%
	103	337	30.20%	538	48.21%	205	18.37%	36	3.23%
	104	249	25.70%	438	45.20%	248	25.59%	34	3.51%
	105	197	25.89%	347	45.60%	199	26.15%	18	2.37%
	106	186	22.14%	435	51.79%	184	21.90%	35	4.17%
107	240	25.32%	447	47.15%	229	24.16%	32	3.38%	
中正	102	312	31.33%	380	38.15%	212	21.29%	92	9.24%
	103	253	34.14%	246	33.20%	166	22.40%	76	10.26%
	104	251	30.31%	342	41.30%	196	23.67%	39	4.71%
	105	146	25.57%	241	42.21%	129	22.59%	55	9.63%
	106	191	28.98%	258	39.15%	135	20.49%	75	11.38%
107	185	24.87%	314	42.20%	187	25.13%	58	7.80%	
南港	102	123	11.29%	550	50.51%	329	30.21%	87	7.99%
	103	114	13.48%	363	42.91%	316	37.35%	53	6.26%
	104	68	12.57%	233	43.07%	163	30.13%	77	14.23%
	105	52	10.36%	236	47.01%	149	29.68%	65	12.95%
	106	61	11.28%	228	42.14%	171	31.61%	81	14.97%
107	45	7.15%	297	47.22%	214	34.02%	73	11.61%	
大同	102	321	32.23%	391	39.26%	247	24.80%	37	3.71%
	103	236	40.20%	199	33.90%	130	22.15%	22	3.75%
	104	208	38.95%	212	39.70%	103	19.29%	11	2.06%
	105	154	35.08%	177	40.32%	102	23.23%	6	1.37%
	106	162	34.62%	173	36.97%	123	26.28%	10	2.14%
107	157	29.35%	229	42.80%	136	25.42%	13	2.43%	

資料來源：臺北市府地政局

## (六)全市及各行政區住宅交易屋齡

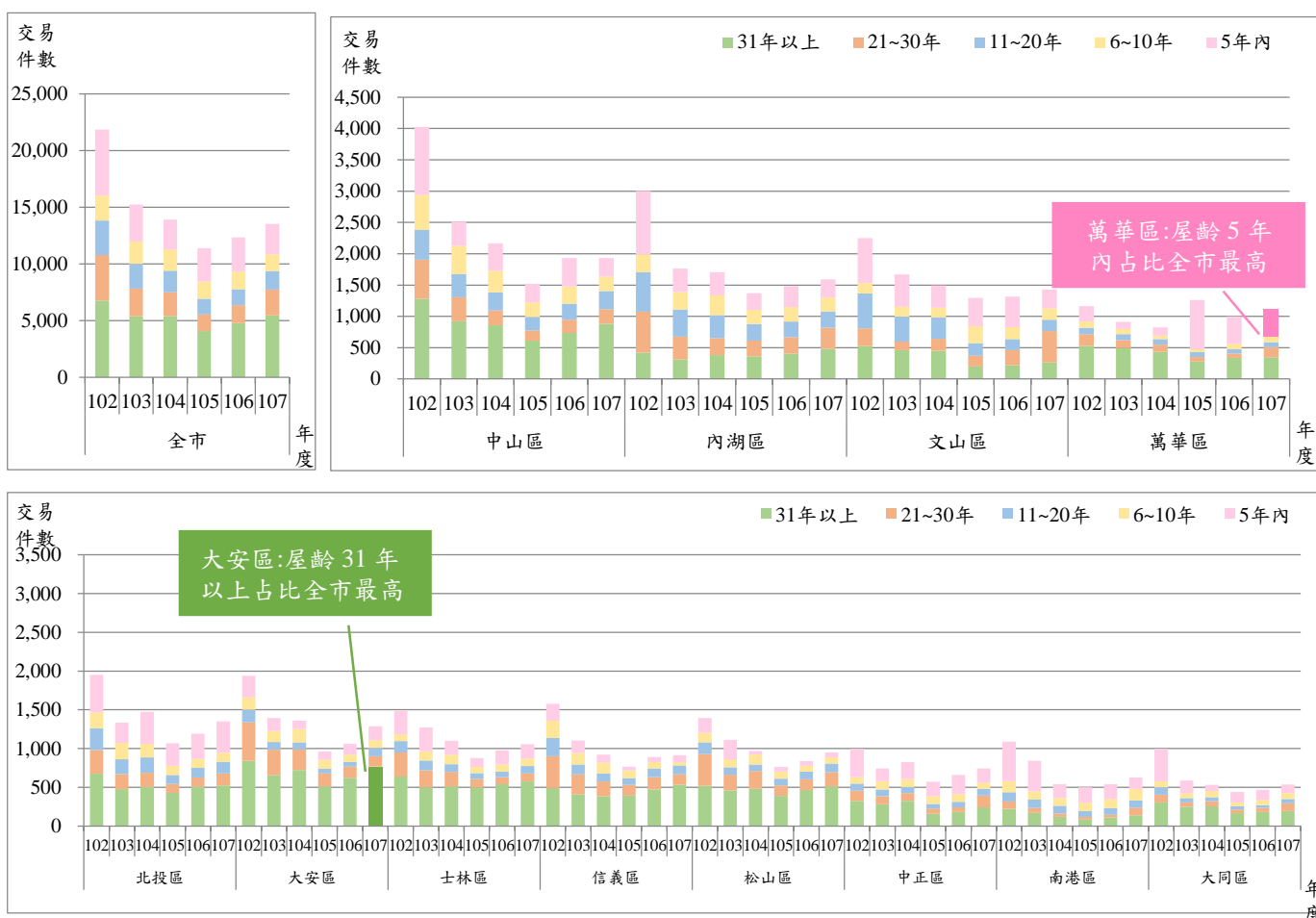
—屋齡 31 年以上占比大安區以 59.39%居首，萬華區新成屋交易占比

**39.16%續居第 1**

從全市住宅交易屋齡觀察，102 年至 107 年均以屋齡 31 年以上為熱門交易，其次為屋齡 5 年內新成屋。

107 年交易屋齡變動不大，仍以屋齡 31 年以上為交易主力，占比 40.35% 最高，其次為屋齡 5 年內，占比 19.83%，其餘依序為 21-30 年、11-20 年及 6-10 年，占比分別為 16.93%、12.06% 及 10.82%。各行政區方面，107 年屋齡 31 年以上交易比重仍由大安區以 59.39%居首，5 年內新成屋交易比重由萬華區 39.16%續居第 1。

圖 22 各行政區 102 至 107 年住宅交易屋齡統計圖



資料來源：臺北市政府地政局



表 5 全市及各行政區住宅交易屋齡占比統計表

行政區	年度	5 年內		6-10 年		11-20 年		21-30 年		31 年以上	
		件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比	件數	占比
全市	102	5823	26.64%	2,202	10.07%	3,056	13.98%	3,996	18.28%	6,783	31.03%
	103	3,265	21.42%	1,968	12.91%	2,183	14.32%	2,449	16.06%	5,381	35.29%
	104	2,620	18.83%	1,893	13.61%	1,896	13.63%	2,090	15.02%	5,413	38.91%
	105	2,936	25.79%	1,529	13.43%	1,369	12.02%	1,472	12.93%	4,080	35.83%
	106	3,037	24.59%	1,534	12.42%	1,419	11.49%	1,577	12.77%	4,782	38.72%
	107	2,683	19.83%	1,464	10.82%	1,632	12.06%	2,291	16.93%	5,460	40.35%
中山	102	1,083	26.93%	554	13.78%	477	11.86%	625	15.54%	1,282	31.88%
	103	387	15.40%	453	18.03%	366	14.56%	387	15.40%	920	36.61%
	104	439	20.25%	346	15.96%	288	13.28%	239	11.02%	856	39.48%
	105	292	19.26%	231	15.24%	221	14.58%	159	10.49%	613	40.44%
	106	449	23.28%	277	14.36%	257	13.32%	210	10.89%	736	38.15%
	107	292	15.14%	234	12.13%	288	14.93%	231	11.98%	884	45.83%
內湖	102	1,011	33.69%	284	9.46%	634	21.13%	651	21.69%	421	14.03%
	103	376	21.33%	276	15.66%	437	24.79%	364	20.65%	310	17.58%
	104	367	21.55%	315	18.50%	372	21.84%	268	15.74%	381	22.37%
	105	268	19.56%	224	16.35%	267	19.49%	250	18.25%	361	26.35%
	106	337	22.72%	227	15.31%	255	17.19%	258	17.40%	406	27.38%
	107	289	18.18%	222	13.96%	262	16.48%	338	21.26%	479	30.13%
文山	102	719	31.94%	166	7.37%	557	24.74%	281	12.48%	528	23.46%
	103	518	31.00%	159	9.52%	399	23.88%	137	8.20%	458	27.41%
	104	356	23.84%	156	10.45%	341	22.84%	192	12.86%	448	30.01%
	105	454	35.06%	269	20.77%	200	15.44%	173	13.36%	199	15.37%
	106	488	37.08%	189	14.36%	180	13.68%	241	18.31%	218	16.57%
	107	301	21.03%	185	12.93%	182	12.72%	502	35.08%	261	18.24%
萬華	102	244	21.00%	101	8.69%	102	8.78%	188	16.18%	527	45.35%
	103	117	12.80%	84	9.19%	92	10.07%	129	14.11%	492	53.83%
	104	133	16.18%	52	6.33%	91	11.07%	111	13.50%	435	52.92%
	105	787	62.51%	44	3.49%	76	6.04%	77	6.12%	275	21.84%
	106	435	43.50%	92	9.20%	67	6.70%	68	6.80%	338	33.80%
	107	437	39.16%	91	8.15%	77	6.90%	164	14.70%	347	31.09%
北投	102	483	24.76%	204	10.46%	282	14.45%	306	15.68%	676	34.65%
	103	265	19.84%	207	15.49%	191	14.30%	196	14.67%	477	35.70%
	104	416	28.18%	176	11.92%	196	13.28%	185	12.53%	503	34.08%
	105	291	27.22%	117	10.94%	116	10.85%	116	10.85%	429	40.13%
	106	321	26.97%	117	9.83%	126	10.59%	116	9.75%	510	42.86%
	107	404	29.95%	115	8.52%	152	11.27%	154	11.42%	524	38.84%
大安	102	278	14.34%	159	8.20%	162	8.36%	496	25.59%	843	43.50%
	103	167	11.98%	143	10.26%	98	7.03%	330	23.67%	656	47.06%
	104	105	7.73%	171	12.59%	92	6.77%	269	19.81%	721	53.09%
	105	108	11.24%	114	11.86%	61	6.35%	167	17.38%	511	53.17%
	106	138	13.03%	95	8.97%	61	5.76%	141	13.31%	624	58.92%
	107	178	13.82%	99	7.69%	111	8.62%	135	10.48%	765	59.39%
士林	102	301	20.26%	87	5.85%	148	9.96%	311	20.93%	639	43.00%
	103	305	24.00%	121	9.52%	126	9.91%	219	17.23%	500	39.34%
	104	180	16.35%	124	11.26%	99	8.99%	186	16.89%	512	46.50%
	105	114	13.01%	78	8.90%	75	8.56%	108	12.33%	501	57.19%
	106	180	18.44%	92	9.43%	71	7.27%	93	9.53%	540	55.33%
	107	187	17.69%	95	8.99%	94	8.89%	107	10.12%	574	54.30%
信義	102	217	13.77%	224	14.21%	235	14.91%	406	25.76%	494	31.35%
	103	161	14.60%	146	13.24%	129	11.70%	260	23.57%	407	36.90%
	104	100	10.87%	142	15.43%	101	10.98%	193	20.98%	384	41.74%
	105	47	6.13%	100	13.04%	89	11.60%	138	17.99%	393	51.24%
	106	62	6.98%	84	9.46%	110	12.39%	161	18.13%	471	53.04%
	107	87	9.52%	44	4.81%	116	12.69%	135	14.77%	532	58.21%
松山	102	191	13.71%	121	8.69%	151	10.84%	411	29.50%	519	37.26%
	103	247	22.23%	105	9.45%	95	8.55%	205	18.45%	459	41.31%
	104	42	4.33%	133	13.73%	83	8.57%	232	23.94%	479	49.43%
	105	56	7.36%	93	12.22%	89	11.70%	132	17.35%	391	51.38%
	106	60	7.14%	76	9.05%	101	12.02%	138	16.43%	465	55.36%
	107	61	6.43%	82	8.65%	110	11.60%	181	19.09%	514	54.22%
中正	102	364	36.55%	83	8.33%	94	9.44%	128	12.85%	327	32.83%
	103	163	22.00%	105	14.17%	86	11.61%	107	14.44%	280	37.79%
	104	219	26.48%	103	12.45%	82	9.92%	99	11.97%	324	39.18%
	105	185	32.40%	102	17.86%	59	10.33%	67	11.73%	158	27.67%
	106	247	37.48%	99	15.02%	69	10.47%	63	9.56%	181	27.47%
	107	188	25.27%	75	10.08%	87	11.69%	150	20.16%	244	32.80%
南港	102	510	46.83%	144	13.22%	119	10.93%	94	8.63%	222	20.39%
	103	395	46.91%	106	12.59%	108	12.83%	62	7.36%	171	20.31%
	104	180	33.27%	99	18.30%	99	18.30%	45	8.32%	118	21.81%
	105	201	40.04%	107	21.31%	75	14.94%	36	7.17%	83	16.53%
	106	190	35.12%	118	21.81%	87	16.08%	36	6.65%	110	20.33%
	107	147	23.37%	149	23.69%	96	15.26%	97	15.42%	140	22.26%
大同	102	422	42.37%	75	7.53%	95	9.54%	99	9.94%	305	30.62%
	103	164	27.94%	63	10.73%	56	9.54%	53	9.03%	251	42.76%
	104	83	15.54%	76	14.23%	52	9.74%	71	13.30%	252	47.19%
	105	133	30.30%	50	11.39%	41	9.34%	49	11.16%	166	37.81%
	106	130	27.78%	68	14.53%	35	7.48%	52	11.11%	183	39.10%
	107	112	20.93%	73	13.64%	57	10.65%	97	18.13%	196	36.64%

資料來源：臺北市府地政局

## (七)全市高單價住宅交易單價變化

## 1. 全市高單價住宅交易件數變化及各年交易單價前 10 名

統計近年全市住宅交易單價在 200 萬元/坪以上交易件數變化，以 104 年達最高峰，共計 37 件，其次為 107 年 19 件、103 年 15 件、102 年及 106 年皆為 10 件，105 年交易件數最少，全年僅 3 件。

另觀察住宅交易單價前 10 名，各年度榜首分別為 102 年大安區帝寶 298.2 萬元/坪、103 年信義區皇翔御璫 290.5 萬元/坪，104 年大安區帝寶 290.8 萬元/坪，105 年中正區松濤苑 270 萬元/坪，106 年大安區帝寶 288 萬元/坪，107 年大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤 281.5 萬元/坪。

表 6 102-107 年住宅交易單價前 10 名

名次	102 年			103 年			104 年		
	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	大安	帝寶	298.2	信義	皇翔御璫	290.5	大安	帝寶	290.8
2	大安	帝寶	298.1	信義	皇翔御璫	290.0	中山	西華富邦	290.6
3	大安	帝寶	281.6	大安	元大栢悅	280.0	中山	西華富邦	290.2
4	信義	皇翔御璫	276.0	信義	皇翔御璫	277.3	中山	西華富邦	286.5
5	大安	帝寶	275.0	信義	皇翔御璫	275.0	中山	西華富邦	286.4
6	大安	元大栢悅	271.0	大安	帝寶	272.8	信義	皇翔御璫	280.3
7	信義	皇翔御璫	270.0	大安	帝寶	269.1	信義	信義富邦	277.4
8	信義	皇翔御璫	260.1	中正	松濤苑	268.0	大安	帝寶	275.2
9	中正	松濤苑	260.0	信義	皇翔御璫	260.0	中正	松濤苑	270.6
10	信義	信義帝寶	200.0	大安	吾疆	254.1	中山	西華富邦	256.9
統計 200 萬元以上交易件數	10 件			15 件			37 件		
名次	105 年			106 年			107 年		
	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)	行政區	案名	單價 (萬元/坪)
1	中正	松濤苑	270.0	大安	帝寶	288.0	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	281.5
2	中正	松濤苑	268.5	中山	西華富邦	257.2	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	275.0
3	士林	華固天鑄	207.4	信義	文心信義	222.0	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	272.6
4	大安	吾疆	199.8	信義	文心信義	219.9	中正	松濤苑	252.5
5	松山	文華苑	199.7	信義	文心信義	214.9	大安	勤美璞真	249.8
6	中正	頂禾園	192.5	信義	文心信義	212.9	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	232.8
7	中正	頂禾園	189.6	中山	西華富邦	212.5	大安	One Park Taipei 元利信義聯勤	230.8
8	中山	帝景水花園	186.4	中山	代官山	210.0	中山	西華富邦	223.4
9	松山	文華苑	184.7	信義	文心信義	210.0	信義	文心信義	221.4
10	信義	台北信義	184.0	信義	文心信義	210.0	信義	皇翔御璫	219.0
統計 200 萬元以上交易件數	3 件			10 件			19 件		

資料來源：臺北市政府地政局

## 2. 全市交易單價前 20 名建案及 107 年交易單價變化

統計至 107 年止全市住宅交易單價前 20 名建案，大安區最多，共 8 個建案上榜，其次是中山區(大彎北段地區)及信義區，各為 4 個。新進榜建案有 2 個，分別為大安區 One Park Taipei 元利信義聯勤及信義區琢白。觀察各建案歷史最高價與 107 年最低價，價差超過 40% 的有中山區西華富邦建案、大安區勤美樸真建案、大安區和平大苑建案及士林區華固天鑄建案，其中以西華富邦建案價差-52%，差距最大，主要受交易樓層差異影響；信義區琢白建案因交易樓層數相近，107 年成交價與歷史高點僅差 1%，差距最小。

表 7 全市建案交易單價前 20 名建案

名次	行政區	案名	建案歷史最高價			建案 107 年最低價			107 年最低價與歷史最高價差
			歷史最高單價交易年月	歷史最高單價(萬元/坪)	歷史最高單價移轉樓層	107 年最低價交易年月	107 年最低價(萬元/坪)	107 年最低價移轉樓層	
1	大安區	帝寶	10207	298.2	19				
2	中山區	西華富邦	10407	290.6	39	10707 10710	140.3	5 6	-52%
3	信義區	皇翔御璫	10307	290.5	4	10705	219.0	15	-25%
4	大安區	One Park Taipei 元利信義聯勤	10711	281.5	27	10712	230.8	10	-18%
5	大安區	元大栢悅	10302	280.0	11				
6	信義區	信義富邦	10401	277.4	7				
7	中正區	松濤苑	10408	270.6	6	10703	252.5	3	-7%
8	大安區	吾疆	10304	254.1	11				
9	大安區	勤美樸真	10710	249.8	29	10701	141.7	9	-43%
10	大安區	仁愛一品	10109	237.0	8				
11	中山區	代官山	10410	232.7	9				
12	大安區	和平大苑	10411	225.0	37-38	10711	119.0	5	-47%
13	信義區	文心信義	10611	222.0	19	10705	212.0	10	-5%
14	大安區	潤泰敦仁	10303	219.4	4				
15	中正區	頂禾園	10108	216.7	17	10705	170.0	14	-22%
16	中山區	帝景水花園	10303	211.2	6				
17	松山區	文華苑	10312	210.0	8	10705	169.8	10	-19%
18	信義區	琢白	10510	210.0	14	10702	208.8	12	-1%
19	中山區	輕井澤	10405	209.2	5				
20	士林區	華固天鑄	10511	207.4	37-38	10701	123.0	5	-41%

資料來源：臺北市政府地政局

## (八)總價 2,000 萬元以下熱門交易大社區

為提供更多購屋資訊，地政局特依建管處備查有案且總戶數達 100 戶以上住宅建立實價登錄「大社區交易履歷」，並精選 107 年交易總價區間為未滿 1,000 萬元、1,000-1,500 萬元、1,500-2,000 萬元等前 10 大熱門交易社區，提供不同預算之民眾參考。

從各總價區間交易最熱門的大社區來看，總價未滿 1,000 萬元為萬華區國光社區，交易件數計 24 件，主要格局為 2 房；總價 1,000-1,500 萬元為萬華區台北晶麒，交易件數計 15 件，主要格局亦以 2 房為主；1,500-2,000 萬元為內湖區基河國宅，交易件數計 25 件，主要格局以 3 房為主。

就交易案件產品類型來看，總價未滿 1,000 萬元社區案件，多以套房為主；總價 1,000-1,500 萬元的選擇則相對有彈性，格局含括套房、2 房及少部分 3 房；1,500-2,000 萬元則以 3 房為大宗。

熱門交易大社區前 10 名中，交易總價未滿 1,000 萬元及 1,000-1,500 萬元，均以中山區最多；交易總價 1,500-2,000 萬元則以中山區、內湖區及松山區為主。

綜觀 107 年交易總價未滿 2,000 萬元之熱門大社區，按行政區分布以中山區居冠，總計 9 個大社區上榜。

表 8 107 年全市交易總價未滿 1,000 萬元之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 <sup>11</sup> (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	國光社區	1,440	24	47.2	16.7	2 房
2	中山	和益金銀大樓	340	13	35.9	14.9	套房
3	文山	巨星廣場大廈	845	13	37.7	15.2	套房
4	中山	金三角大廈	273	11	46.7	8.5	套房
5	松山	建成花園大廈	692	11	66.9	9.9	套房
6	中山	I-MORE 新生代	276	9	61.5	13.4	套房
7	中山	金山惠安大樓	353	9	44.4	13.0	套房
8	內湖	紐約上城	284	9	61.2	13.4	套房
9	北投	吉星大廈	108	9	31.2	10.2	套房
10	松山	信義星池	252	9	62.2	13.3	套房

表 9 107 年全市交易總價 1,000 -1,500 萬元(未含) 之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	萬華	台北晶麒	689	15	66.5	18.7	2 房
2	松山	台北摩根	353	13	77.5	15.9	套房
3	中山	鎮金殿	306	12	81.5	14.2	1-2 房
4	內湖	綠之舞	246	10	55.6	27.9	3 房
5	中山	歐夏蕾	242	8	80.5	14.1	套房
6	文山	萬芳 Villa	122	7	47.1	27.2	2 房
7	中山	美妍家	202	7	86.2	12.9	套房
8	中正	K-MALL	631	7	74.7	13.9	套房
9	松山	敦化雅極	193	7	102.9	12.6	套房
10	萬華	青年新城 (青年社區國宅)	1,769	7	45.0	28.8	2 房

表 10 107 年全市交易總價 1,500 -2,000 萬元(未含)之 10 大熱門交易大社區

排名	行政區	社區名稱	總戶數	件數 (件)	平均單價 (萬元/坪)	建物平均 坪數(坪)	格局 (房)
1	內湖	基河國宅	1,351	25	44.1	38.2	3 房
2	南港	南港一號社區國宅 (南港花園社區)	1,714	18	41.2	41.7	3 房
3	中山	興安國宅 (南、北區)	1,757	16	62.5	29.5	3 房
4	內湖	東湖國宅	969	8	46.7	37.8	3 房
5	北投	百齡國宅	220	6	49.7	35.5	3 房
6	松山	名人世界	704	6	64.5	25.3	2 房
7	萬華	青年新城 (青年社區國宅)	1,769	6	48.4	35.6	3 房
8	大安	仁愛 A+大廈	156	5	132.9	13.4	套房
9	中山	晶華匯 (原中山真藏)	157	5	87.3	23.5	2 房
10	松山	愛琴海大廈	294	5	75.0	22.5	2 房

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>11</sup>平均單價及建物平均坪數均以「算數平均數」方式計算，統計資料排除含 1 樓、地下室及持分移轉之交易案件，另部分交易單價未登錄車位價格、面積，將影響計算之平均單價及面積，計算結果僅供參考。

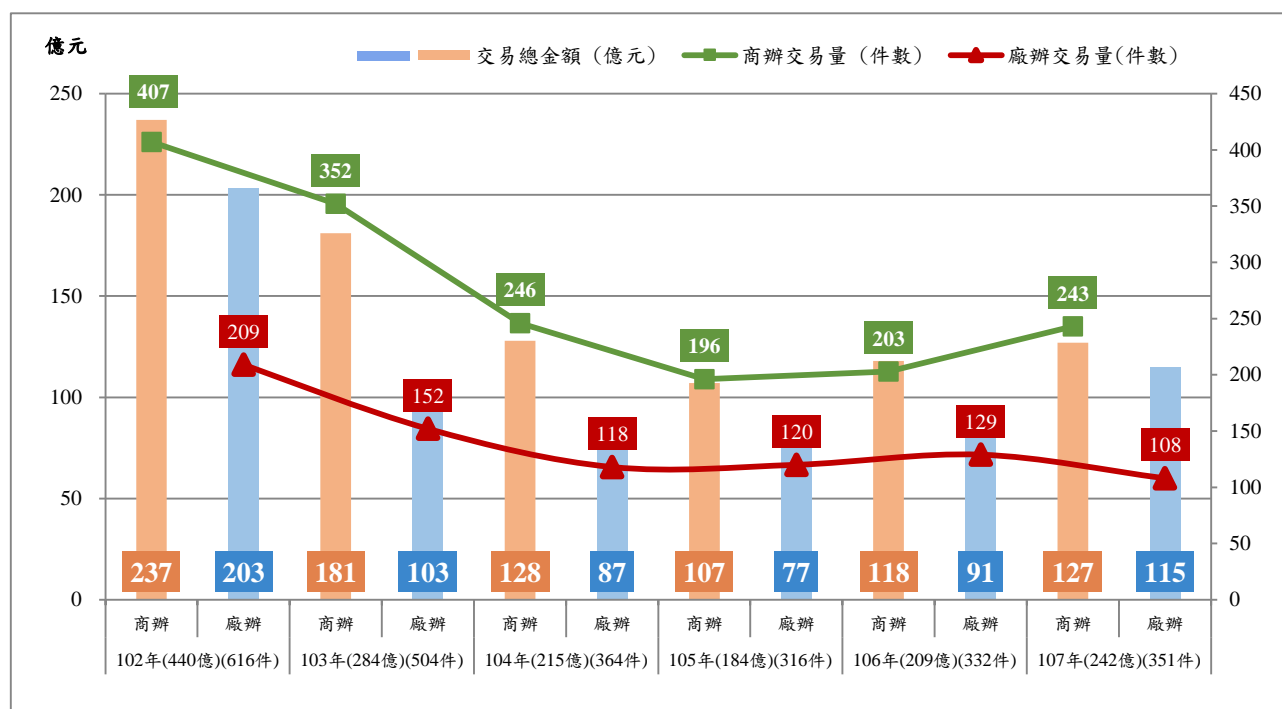
### 三、辦公市場

#### (一)全市辦公市場買賣交易量及總金額

##### —107 年辦公市場交易量及總金額連 2 年增加，交易量能表現持續升溫

全市 102 年至 107 年實價登錄辦公商業大樓(以下簡稱商辦)買賣交易件數分別為 407 件、352 件、246 件、196 件、203 件及 243 件，107 年交易件數較 106 年增加 19.70%。廠辦部分，102 年至 107 年交易件數分別為 209 件、152 件、118 件、120 件、129 件及 108 件，107 年交易件數較 106 年減少 16.28%。然觀察全市辦公市場交易量及交易總金額，整體仍較 106 年分別增加 5.72% 及 15.79%，連 2 年走升，交易量能表現持續增溫。

圖 23 102 至 107 年辦公市場買賣交易量及總金額圖



註：10x 年(x,xxx 億)(x,xxx 件)係表示各年度交易總金額及交易量

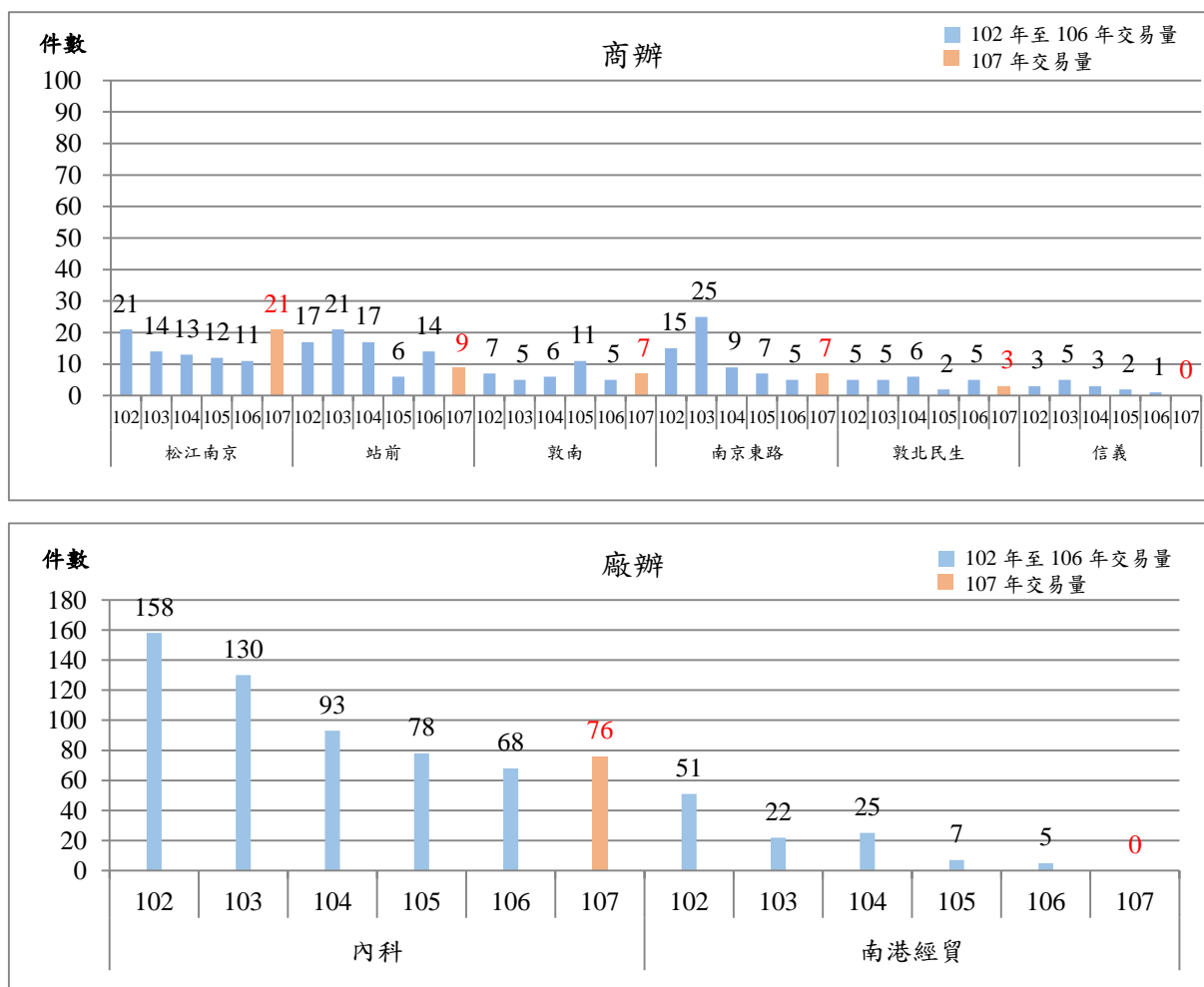
資料來源：臺北市政府地政局

## (二)主要辦公商圈買賣交易量

### —107 年商辦商圈交易件數松江南京居冠，廠辦商圈交易件數內科領先

107 年主要辦公商圈商辦交易量前 2 名依次為松江南京及站前商圈，交易件數分別為 21 件、9 件，敦南、南京東路商圈交易件數 7 件同居第 3 名。相較 106 年，除松江南京、敦南及南京東路商圈交易件數分別增加 90.91%、40%、40%外，其餘辦公商圈交易件數均下滑。廠辦部分，以內科 76 件居冠，較 106 年增加 11.76%。107 年信義及南港經貿 2 辦公商圈均無買賣交易。

圖 24 主要辦公商圈 102 至 107 年買賣交易量圖



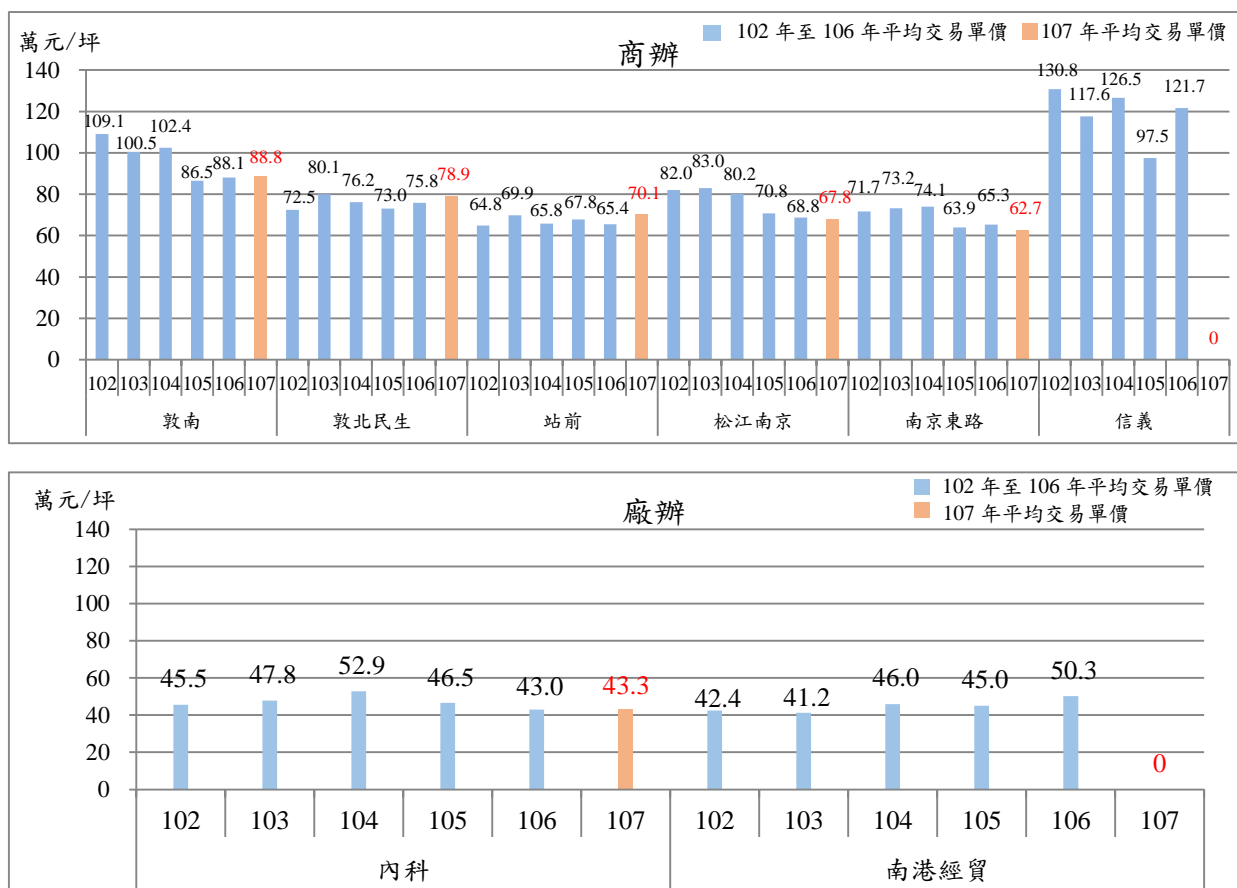
資料來源：臺北市政府地政局

### (三)主要辦公商圈買賣平均交易單價

#### —107 年各主要商圈商辦、廠辦交易單價多為上漲

107 年信義及南港經貿 2 辦公商圈無買賣交易，觀察其他主要辦公商圈平均交易單價變化，商辦部分平均交易單價<sup>12</sup>前 3 名依序為敦南、敦北民生及站前商圈，分別為 88.8 萬元/坪、78.9 萬元/坪及 70.1 萬元/坪，相較 106 年，除松江南京及南京東路商圈交易價格下跌外，其餘辦公商圈均上漲。廠辦部分，107 年內科平均交易單價 43.3 萬元/坪，較 106 年上漲 0.7%。

圖 25 主要辦公商圈 102 至 107 年平均交易單價圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>12</sup>辦公商圈平均交易單價：因部分商圈買賣交易件數較少，代表性較為不足，平均交易單價僅供參考。

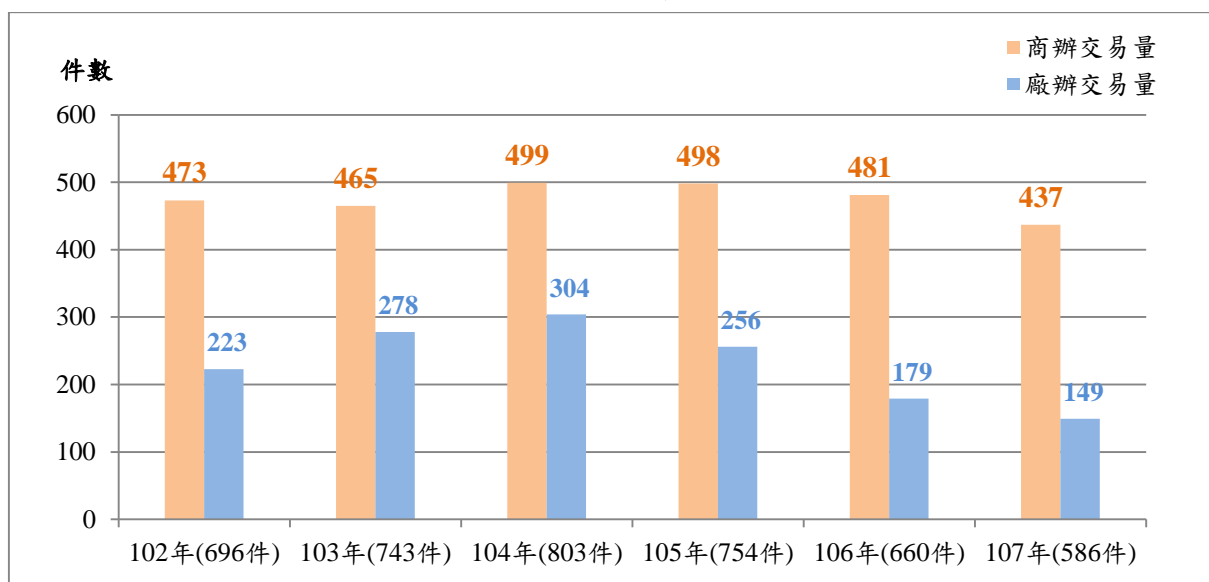


#### (四)全市辦公市場租賃交易量

##### —107 年辦公市場租賃交易量連 3 年下滑，廠辦交易減少幅度高於商辦

全市 102 年至 107 年實價登錄商辦租賃交易件數<sup>13</sup>分別為 473 件、465 件、499 件、498 件、481 件及 437 件，107 年交易量較 106 年減少 9.15%。廠辦部分，102 年至 107 年交易件數分別為 223 件、278 件、304 件、256 件、179 件及 149 件，107 年交易件數較 106 年減少 16.76%。觀察整體辦公市場租賃交易量變動趨勢，全市租賃交易連 3 年下滑，廠辦交易減幅高於商辦。

圖 26 102 至 107 年辦公市場租賃交易量圖



註：10x 年(x 件)係表示各年度辦公市場(含商辦、廠辦)租賃交易量

資料來源：臺北市政府地政局

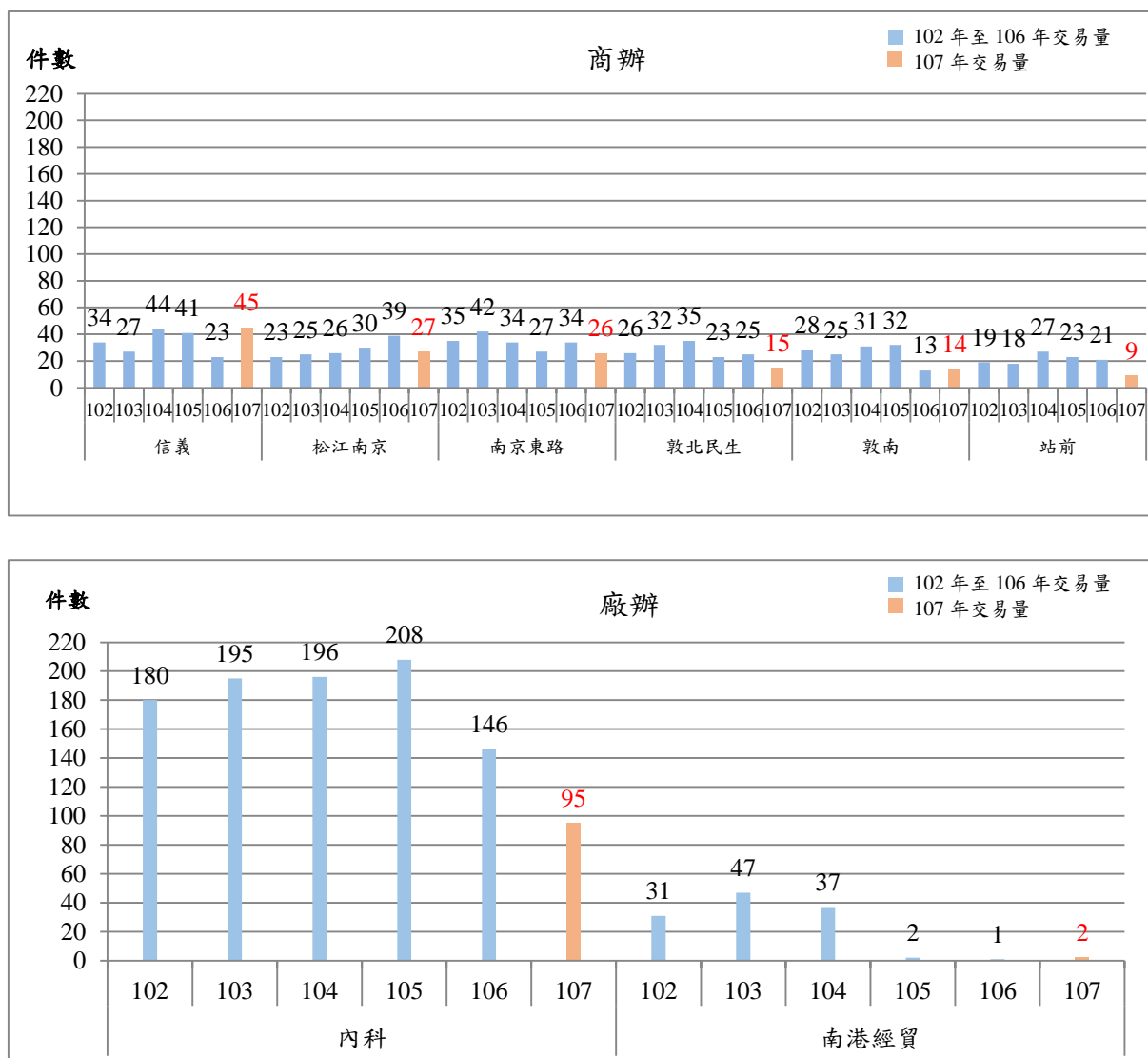
<sup>13</sup>實價登錄租賃交易件數：依相關法令規定，僅不動產經紀業居間代理成交之不動產租賃案件，必須於時限內完成實價申報登錄作業，故不包含自行招租成交之租賃案件，所以只能反映不動產租賃市場的一部分態樣，並非市場的全貌。

## (五)主要辦公商圈租賃交易量

### —107 年商辦租賃信義商圈最熱，廠辦租賃內科園區稱王

107 年主要辦公商圈商辦交易量前 3 名，依次為信義、松江南京及南京東路商圈，交易件數分別為 45 件、27 件及 26 件；相較 106 年，信義商圈交易量增幅 95.65% 最高，敦南商圈持穩，其餘商圈交易量均下滑。廠辦部分，107 年交易量以內科園區 95 件最多，惟較 106 年減少 34.93%。

圖 27 主要辦公商圈 102 至 107 年租賃交易量圖



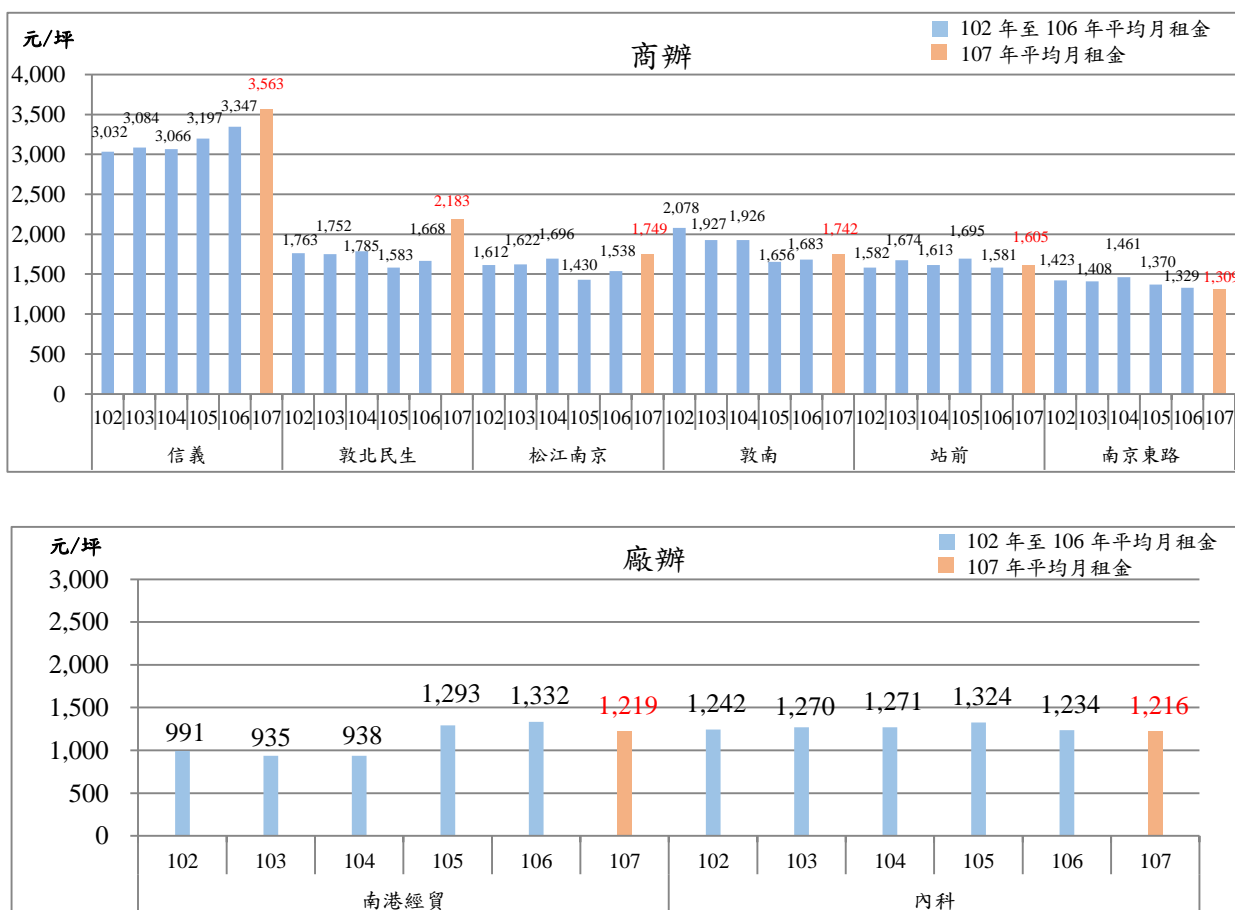
資料來源：臺北市政府地政局

## (六)主要辦公商圈平均月租金

### —107 年商辦月租金信義商圈遙遙領先，租金走勢商辦表現優於廠辦

107 年主要辦公商圈商辦平均月租金單價<sup>14</sup>前 3 名依次為信義、敦北民生及松江南京，分別為 3,563 元/坪、2,183 元/坪及 1,749 元/坪，相較 106 年，除南京東路商圈下跌，其餘辦公商圈皆上漲，並以敦北民生商圈漲幅較大，主要係因 107 年敦化北路上高單價交易案件比重增加。廠辦部分，107 年平均月租金單價，南港經貿以 1,219 元/坪略高於內科 1,216 元/坪，惟樣本數僅 2 件，代表性較為不足，相較 106 年廠辦月租金均走低。

圖 28 主要辦公商圈 102 至 107 年平均月租金圖



資料來源:臺北市政府地政局

<sup>14</sup>主要辦公商圈平均月租金單價因商辦物件異質性大(如屋齡、建坪、樓層等差異)，月租金的增減未必能真實反應租金水準的變動，平均交易單價僅供參考。

## (七)主要辦公商圈平均毛利率

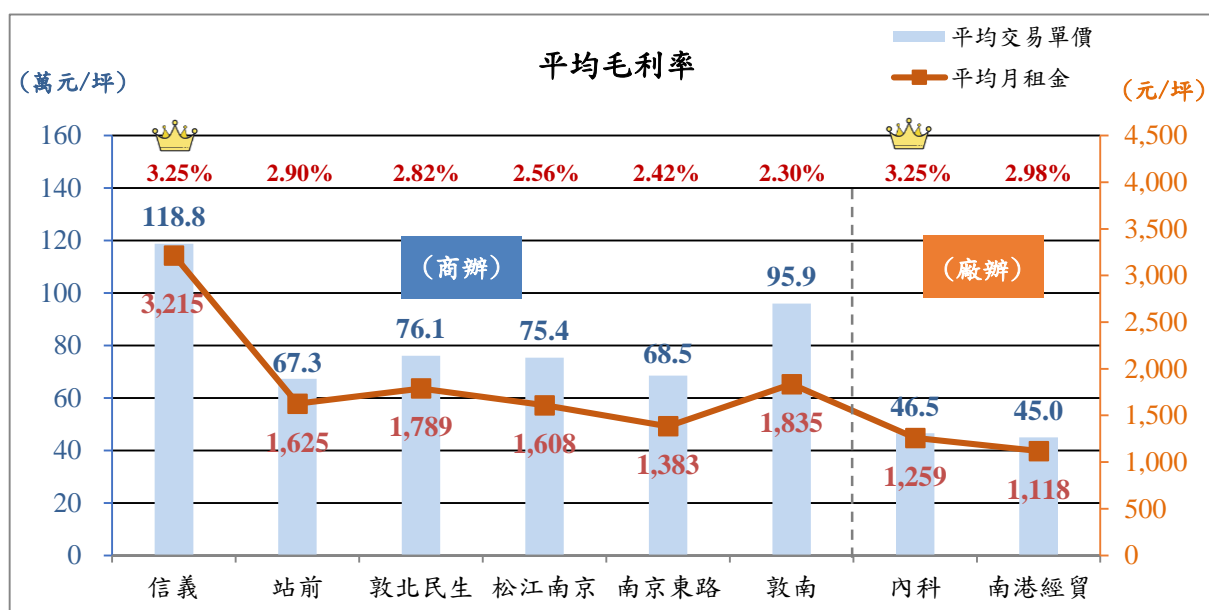
### —信義、內科辦公商圈毛利率 3.25%，穩居商辦、廠辦之冠

102 年至 107 年主要辦公商圈商辦毛利率<sup>15</sup>前 3 名依次為信義商圈、站前商圈及敦北民生商圈，毛利率分別為 3.25%、2.90%及 2.82%，敦南商圈毛利率 2.30%相對較低。廠辦商圈部分，內科毛利率 3.25%高於南港經貿 2.98%。

表 11 主要辦公商圈 102 至 107 年平均毛利率

	辦公商圈	平均月租金(元/坪)	平均交易單價(萬元/坪)	平均毛利率
商辦	信義	3,215	118.8	3.25%(1)
	站前	1,625	67.3	2.90%(2)
	敦北民生	1,789	76.1	2.82%(3)
	松江南京	1,608	75.4	2.56%
	南京東路	1,383	68.5	2.42%
	敦南	1,835	95.9	2.30%
廠辦	內科	1,259	46.5	3.25%(1)
	南港經貿	1,118	45.0	2.98%

圖 29 主要辦公商圈 102 至 107 年平均交易單價/租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

<sup>15</sup>毛利率：毛利率=(平均月租金\*12)/ 平均交易單價。

## (八)全市商(廠)辦交易單價前 5 名

統計至 107 年止全市商(廠)辦交易單價前 5 名，交易時間皆為 104 年以前，前 3 名皆位於信義商圈松高路，第 1 名交易單價為 185 萬元/坪，第 2、第 3 名交易單價均為 153.2 萬元/坪，第 4 名位於大安區忠孝東路三段，交易單價為 149.6 萬元/坪，第 5 名位於中山區敬業一路，交易單價為 146.9 萬元/坪。

表 12 全市商(廠)辦交易單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (萬元/坪)
102/04	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	10/32	遠雄金融中心	185.0
104/07	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	17/30	統一國際大樓	153.2
104/07	信義區	信義商圈	松高路 1~30 號	17/30	統一國際大樓	153.2
102/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路三段 121~150 號	3/13	曼哈頓大樓	149.6
103/09	中山區	美麗華商圈	敬業一路 151~180 號	8/11	忠泰聚	146.9

資料來源：臺北市政府地政局

## (九)全市商(廠)辦租金單價前 5 名

統計至 107 年止全市商(廠)辦租金單價前 5 名皆位於信義商圈，租金單價均突破 4,000 元/坪，第 1 名為臺北南山廣場，單價 4,672 元/坪已超越 101 大樓，創全市新高，第 3 名同為臺北南山廣場，單價為 4,358 元/坪，第 2、第 4 名為 101 大樓，單價分別為 4,410 元/坪、4,300 元/坪，第 5 名則為信義經貿大樓，單價為 4,255 元/坪。

表 13 全市商(廠)辦租金單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	移轉層/ 總樓層	案名	單價 (元/坪)
107/12	信義區	信義商圈	松仁路 91~120 號	38/48	臺北 南山廣場	4,672
103/04	信義區	信義商圈	信義路五段 1~30 號	83/101	101 大樓	4,410
107/11	信義區	信義商圈	松仁路 91~120 號	37/48	臺北 南山廣場	4,358
107/07	信義區	信義商圈	信義路五段 1~30 號	35/101	101 大樓	4,300
103/02	信義區	信義商圈	信義路五段 91~120 號	11/12	信義 經貿大樓	4,255

資料來源：臺北市政府地政局

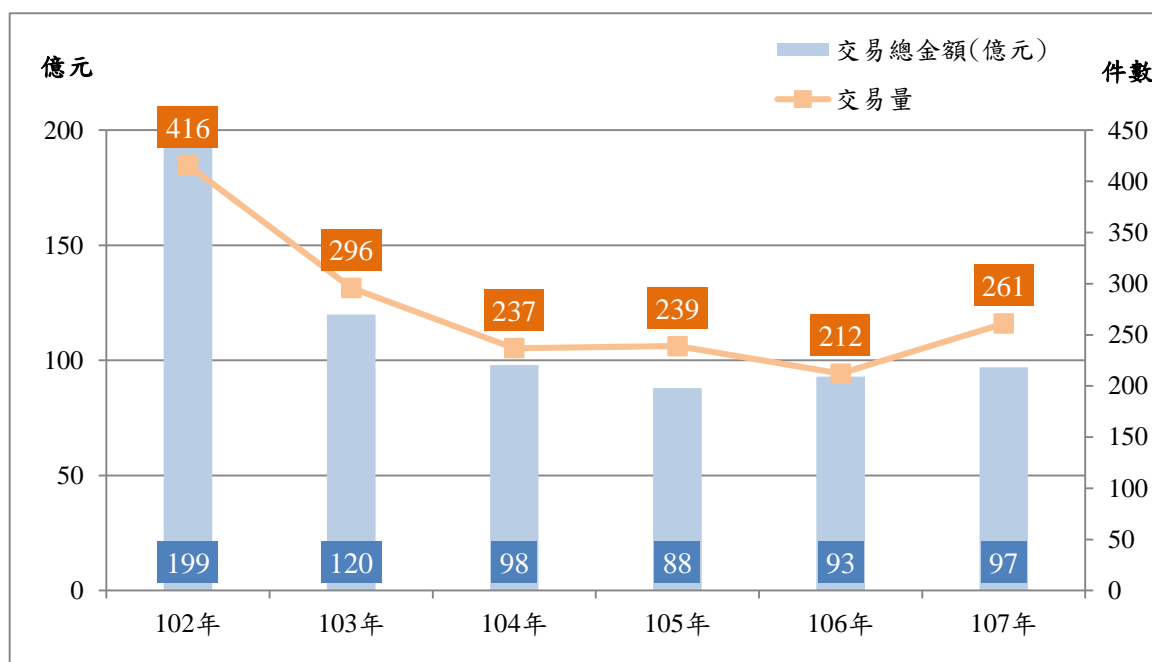
## 四、店面市場

### (一)全市店面市場買賣交易量及總金額

#### —107 年店面買賣交易量、交易總金額同步走升

全市 102 年至 107 年實價登錄店面買賣交易件數分別為 416 件、296 件、237 件、239 件、212 件及 261 件，107 年交易件數較 106 年增加 23.11%。交易總金額部分，102 年至 107 年實價登錄店面買賣交易總金額分別為 199 億元、120 億元、98 億元、88 億元、93 億元及 97 億元，107 年交易總金額較 106 年增加 4.3%，交易量及總金額均同步走升。

圖 30 102 至 107 年店面市場買賣交易量及總金額圖



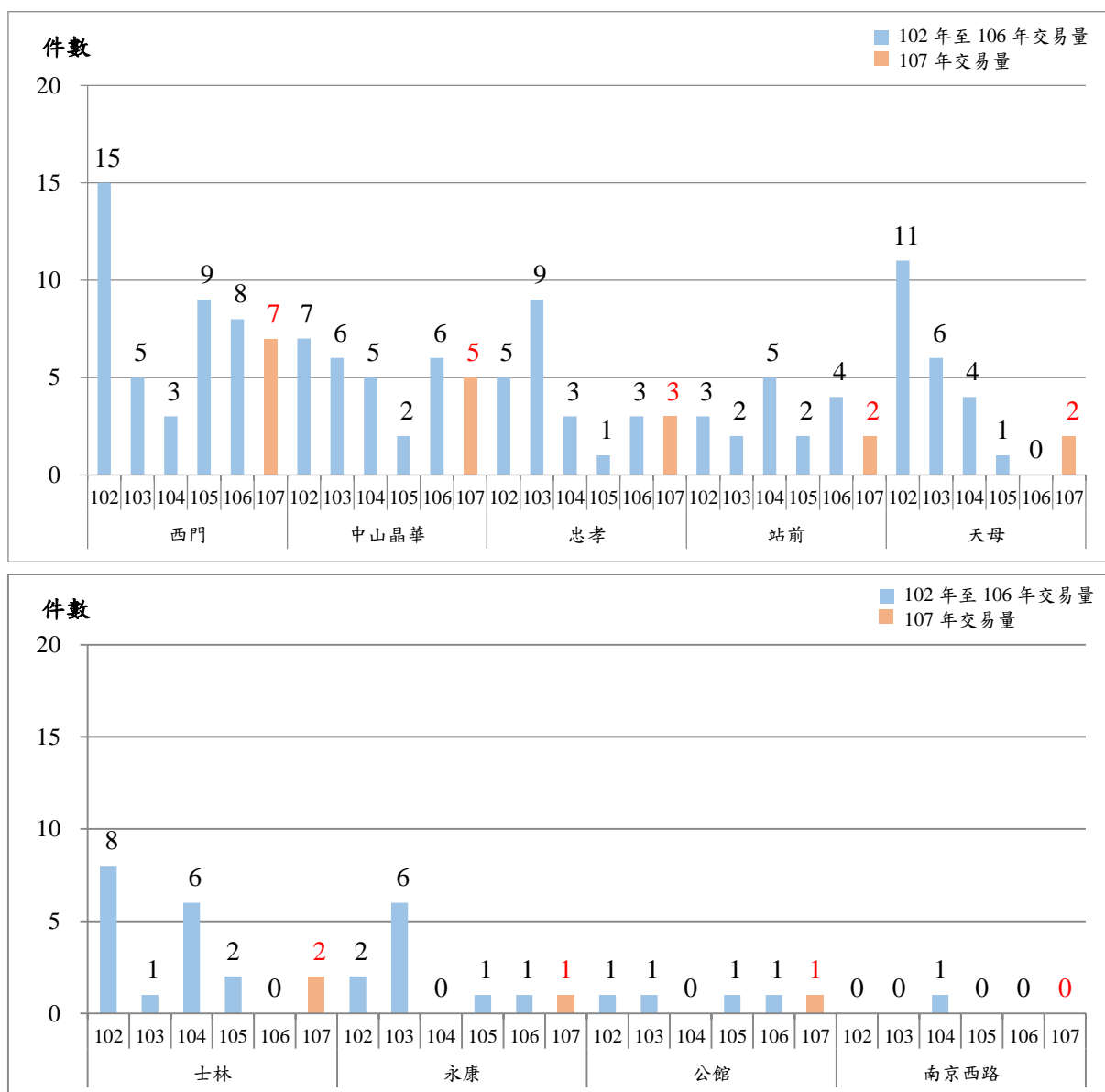
資料來源：臺北市政府地政局

## (二)主要店面商圈買賣交易量

### —107 年西門商圈蟬聯買賣交易量首位，近 6 年交易量南京西路僅 1 件墊底

102 年至 107 年全市主要店面商圈以 102 年或 103 年買賣交易最為熱絡，近 6 年以西門商圈交易量最高，南京西路商圈僅 1 件墊底。另觀察 107 年，交易最熱商圈由西門商圈以交易件數 7 件連 3 年居首；相較 106 年，僅天母及士林商圈交易量增加 2 件，其餘商圈交易量均為持平或微減 1-2 件。

圖 31 主要店面商圈 102 至 107 年買賣交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

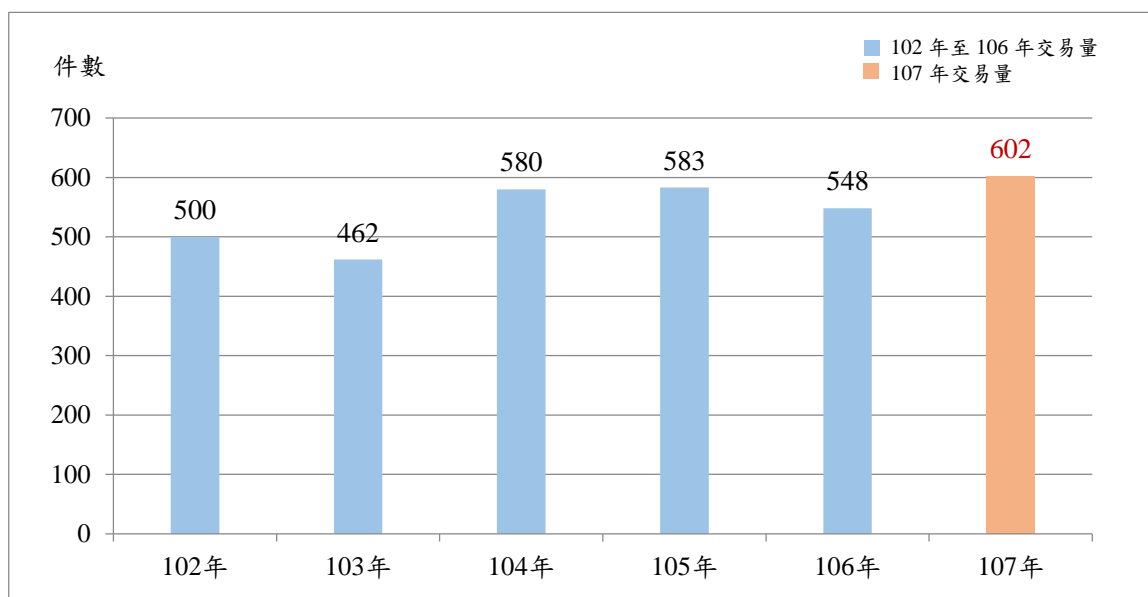


### (三)全市店面市場租賃交易量

#### —107 年店面租賃交易量首次突破 600 件，創 102 年以來新高

全市 102 年至 107 年實價登錄店面租賃交易件數分別為 500 件、462 件、580 件、583 件、548 件及 602 件，107 年交易件數首次突破 600 件，較 106 年增加 9.85%，創 102 年以來新高。

圖 32 102 至 107 年店面市場租賃交易量圖



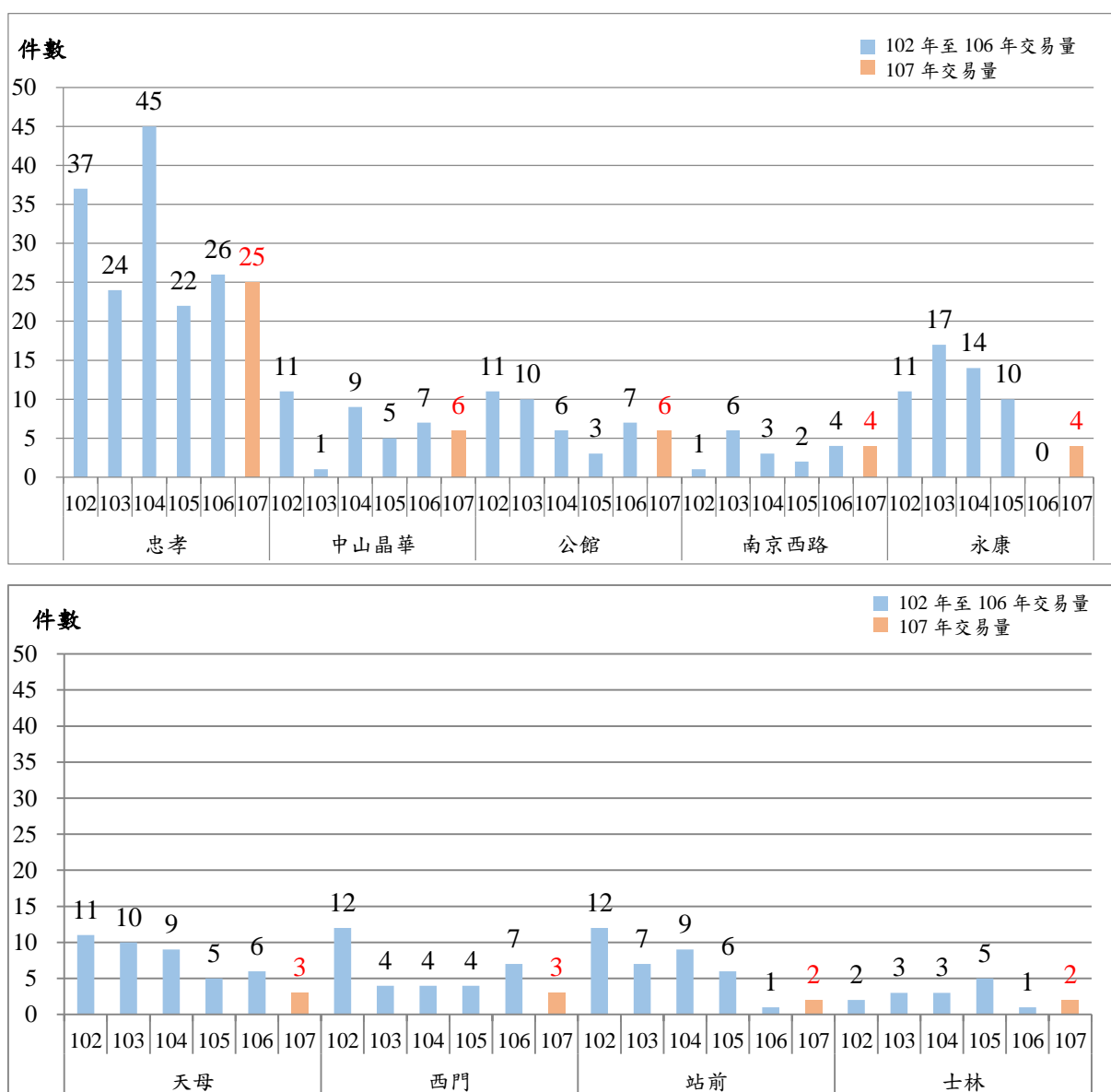
資料來源：臺北市政府地政局

### (四)主要店面商圈租賃交易量

#### —107 年主要店面商圈租賃交易量多數表現持平

107 年租賃交易量仍以忠孝商圈 25 件相對較多，中山晶華及公館商圈，交易件數同為 6 件，並列第 2；相較 106 年，忠孝、中山晶華、公館、南京西路、站前及士林等多數主要商圈交易件數維持不變或略增減 1 件，交易量表現大致持平。

圖 33 主要店面商圈 102 至 107 年租賃交易量圖



資料來源：臺北市政府地政局

## (五)主要店面商圈平均月租金

### —主要及非主要街道店面月租金以忠孝及西門商圈相對較高，天母商圈租金相對平易近人

全市各主要店面商圈依臨路商效情況，區分為「主要街道<sup>16</sup>店面」及「非主要街道店面」2種型態，分別統計 102 年至 107 年平均月租金<sup>17</sup>。「主要街道店面」平均月租金單價前 3 名依次為忠孝、西門及士林商圈，分別為 15,201 元/坪、12,606 元/坪及 11,270 元/坪。

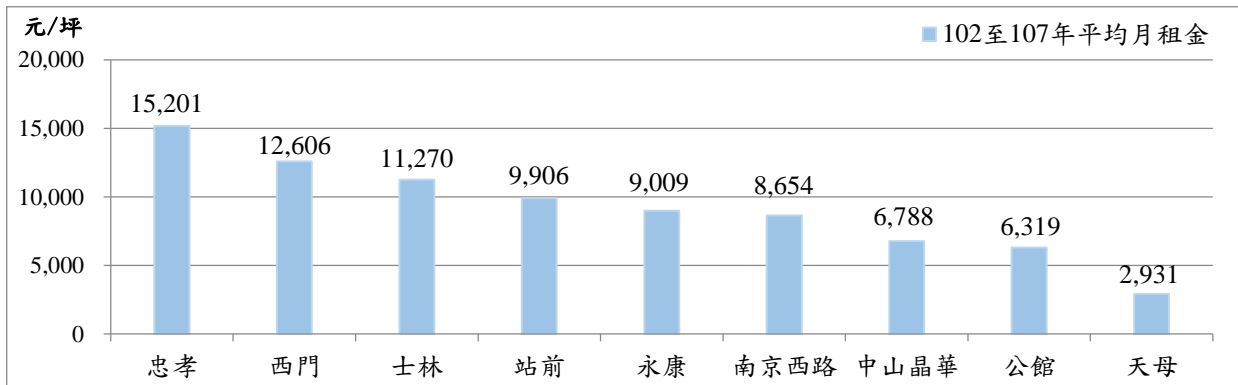
「非主要街道店面」平均月租金單價前 3 名依次為西門商圈、忠孝商圈及站前商圈，分別為 6,163 元/坪、5,421 元/坪及 4,973 元/坪。

綜觀「主要街道店面」及「非主要街道店面」，天母商圈店面平均月租金分別以 2,931 元/坪及 1,660 元/坪，相對平易近人。

<sup>16</sup>主要街道：主要街道係指各商圈內商業效益最佳之街道，以忠孝商圈為例，其主要街道係指忠孝東路四段沿街店面，非主要街道即位於巷內店面或次要幹道。

<sup>17</sup>平均月租金：因部分商圈租賃交易件數較少，物件異質性大，代表性較為不足，平均月租金單價僅供參考。

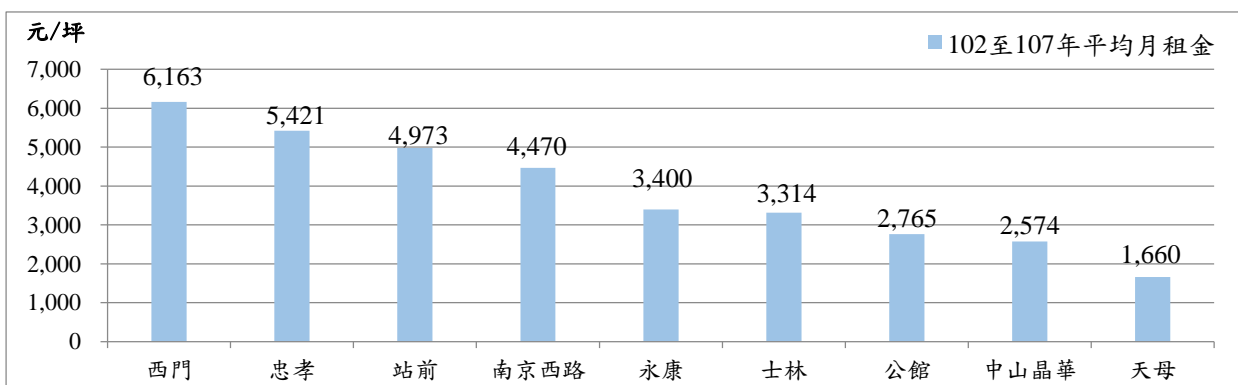
圖 34 主要街道店面商圈 102 至 107 年平均月租金圖



註：部分案例為 1+2 樓或含地下室，係依當地租金行情予以折算 1 樓價格後納入計算。

資料來源：臺北市政府地政局

圖 35 非主要街道店面商圈 102 至 107 年平均月租金圖



註：部分案例為 1+2 樓或含地下室，係依當地租金行情予以折算 1 樓價格後納入計算。

資料來源：臺北市政府地政局

圖 36 主要店面商圈平均租金圖



資料來源：臺北市政府地政局

## (六)全市店面交易單價前 5 名

統計自 107 年止全市店面交易單價前 5 名，交易時間皆為 104 年以前，前 2 名皆位於忠孝商圈，交易單價分別為 778.5 萬元/坪及 756.8 萬元/坪，第 3 名位於永康商圈，交易單價 655.1 萬元/坪，前 5 名中有 3 名位於忠孝商圈，永康商圈及站前商圈各有 1 件。

表 14 全市店面交易單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	單價(萬元/坪)
103/06	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	778.5
103/06	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	756.8
103/10	大安區	永康商圈	永康街 1~30 號	655.1
104/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 271~300 號	649.9
101/12	中正區	站前商圈	開封街一段 1~30 號	613.9

資料來源：臺北市政府地政局

## (七)全市店面租金單價前 5 名

統計自 107 年止全市店面租金單價前 5 名，交易時間皆在 106 年以前，前 2 名均位於忠孝商圈，租金單價分別為 31,679 元/坪及 29,646 元/坪，第 3 名位於站前商圈，單價為 27,531 元/坪，第 4 名位於忠孝商圈，單價為 27,392 元/坪，前 5 名有 4 名位於忠孝商圈。

表 15 全市店面租金單價前 5 名

交易年月	行政區	位置	路段	單價(元/坪)
101/09	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	31,679
104/10	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 61~90 號	29,646
102/12	中正區	站前商圈	館前路 1~30 號	27,531
106/03	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 181~210 號	27,392
105/08	大安區	忠孝商圈	忠孝東路四段 211~240 號	26,420

資料來源：臺北市政府地政局

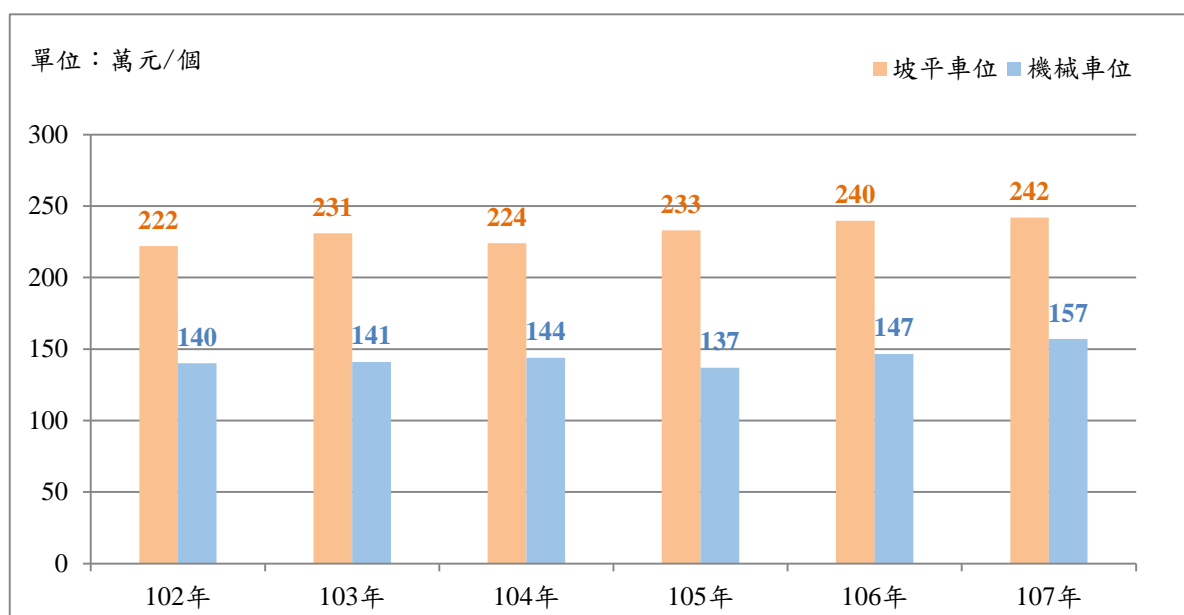
## 五、停車位

### (一)全市停車位買賣平均交易單價

#### —107 年坡道平面車位上漲 0.83%，機械車位上漲 6.8%

從全市車位單價觀察，全市 102 年至 107 年坡道平面車位平均交易單價分別為 222 萬/個、231 萬/個、224 萬/個、233 萬/個、240 萬/個及 242 萬元/個，107 年坡道平面車位單價較 106 年上漲 0.83%；機械車位(含升降機械及坡道機械車位)則分別為 140 萬/個、141 萬/個、144 萬/個、137 萬/個、147 萬/個及 157 萬元/個，107 年機械車位平均單價較 106 年上漲 6.8%。自 105 年起坡道平面車位及機械車位單價已連 2 年走升。

圖 37 102 至 107 年全市坡道平面車位／機械車位平均單價圖



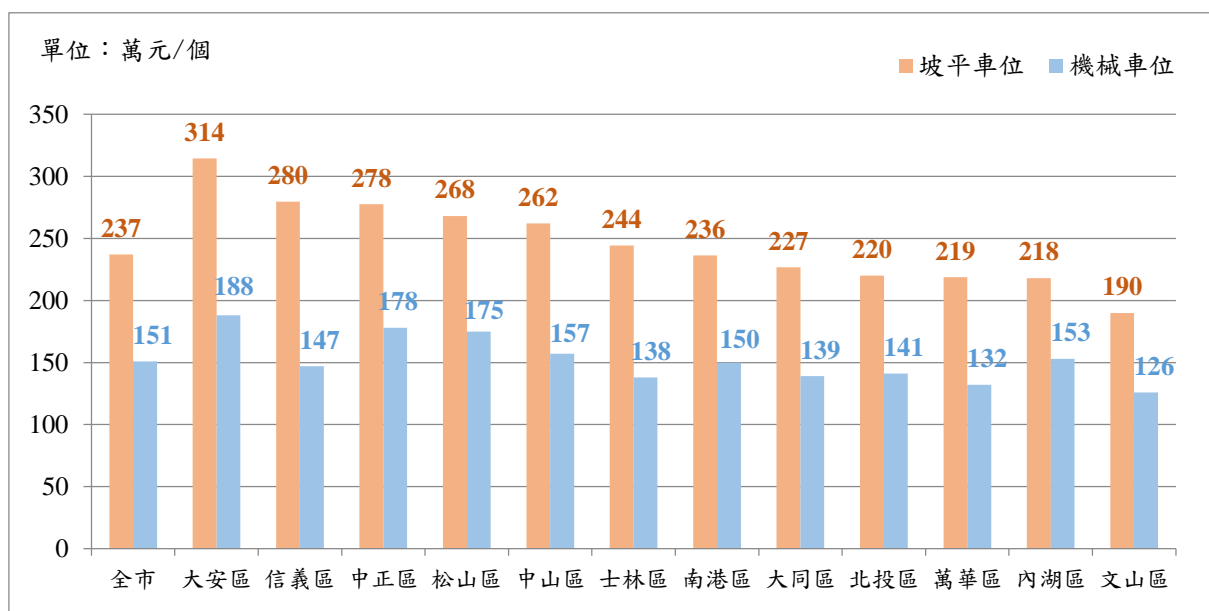
資料來源：臺北市政府地政局

## (二)各行政區停車位買賣平均交易單價

### —大安區停車位最貴，文山區相對平價

各行政區坡道平面停車位除文山區外，平均單價皆超過 200 萬元/個，其中大安區最高達 314 萬元/個，文山區 190 萬元/個最低。全市各行政區機械車位平均單價皆超過 100 萬元/個，其中以大安區 188 萬元/個最高，文山區 126 萬元/個最低。

圖 38 全市行政區 102 至 107 年坡道平面車位/機械車位平均單價圖



資料來源：臺北市政府地政局



## (三)停車位價格比值

—坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.75 倍，機械車位為 2.39 倍

統計全市停車位價格比值，坡道平面車位價格 237 萬/個為每坪房價 3.75 倍，而機械車位價格 151 萬/個大約是每坪房價 2.39 倍。就各行政區部分，坡平車位價格比值及機械車位價格比值最高者皆為北投區，分別約為房屋單價 4.48 倍及 2.87 倍，另統計機械車位價格約為坡道平面車位價格的 6 成。

表 16 全市行政區 102 至 107 年車位價格比值

行政區	坡平車位 平均單價 (萬元/個)	機械車位 平均單價 (萬元/個)	住宅平均 交易單價 (萬元/坪)	坡平車位 ----- 房屋單價	機械車位 ----- 房屋單價	機械車位 ----- 坡平車位
全市	237	151	63.2	3.75	2.39	63.71%
大安	314	188	89.8	3.50	2.09	59.87%
信義	280	147	75.0	3.73	1.96	52.50%
中正	278	178	77.5	3.59	2.30	64.03%
松山	268	175	73.5	3.65	2.38	65.30%
中山	262	157	68.0	3.85	2.31	59.92%
士林	244	138	59.2	4.12	2.33	56.56%
南港	236	150	58.8	4.01	2.55	63.56%
大同	227	139	55.4	4.10	2.51	61.23%
北投	220	141	49.1	4.48	2.87	64.09%
萬華	219	132	50.0	4.38	2.64	60.27%
內湖	218	153	56.3	3.87	2.72	70.18%
文山	190	126	48.2	3.94	2.61	66.32%
行政區平均比值				3.94	2.44	61.99%

資料來源：臺北市政府地政局

## 參、總結

資訊的公開透明是引導不動產市場健全發展的首要工作，為提供完整的不動產資訊，讓各界掌握房市脈動趨勢，北市府地政局以實價登錄資料為基礎，分為兩大部分進行大數據分析。第一主軸從市場總體面出發，回顧分析臺北市近年不動產供給及需求，並就實價登錄申報總件數及標的種類、各年度土地與房地之交易量及交易總金額、房地交易流通率等面向，歸納整理 107 年不動產市場交易量價情形。第二主軸則以 107 年不動產實價登錄資訊統計分析不動產次市場，包括土地市場、住宅市場、辦公市場、店面市場及停車位等市場型態資訊，冀望藉由統整歸納的結果，解碼實價資訊，透明房市脈動。

### 一、動態年報小結

#### (一) 總體面

##### 1. 實價登錄申報總件數及標的種類

歷年全市實價登錄買賣案件總件數，自 102 年至 105 年間交易量逐年下降，並以 102 年 34,624 件為最高點、105 年 17,732 件為最低點，106 年至 107 年後總交易量逐年回升；交易種類部分，歷年均以房地交易為主流，占有所有交易標的 80% 以上。觀察租賃案件申報交易件數，102 年至 105 年呈現逐年增加趨勢，並以 105 年 7,506 件為最多，106 年至 107 年則呈小幅上下盤整震盪情形；預售屋案件申報交易件數，以 102 年 1,442 件最多，並以 106 年 197 件最少。

## **2. 107 年土地交易量減少 9.97%，交易總金額增加 33.33%**

歷年全市土地交易量變動走向與整體買賣案件交易量變動趨勢大致吻合，102 年至 105 年間逐年下降，並以 105 年 1,389 件為最低，交易總金額最低點亦為同年的 361 億元，107 年土地交易量減少 9.97%，為自 102 年來次低，僅高於 105 年，交易總金額則增加 33.33%，為實價登錄以來第 3 高，僅次於 104 年 826 億元及 102 年 747 億元。

## **3. 107 年房地交易量增加 12.96%，交易總金額成長 15.06%，房地交易流通率由北投區繼 104 年再度奪冠，士林區墊底**

歷年全市房地交易量變動走向亦與實價登錄買賣案件數量趨勢一致，102 年至 105 年間逐年萎縮，並以 105 年 15,002 件為最低，106 年後則逐年回升，觀察交易總金額變化亦與趨勢吻合，最低為 105 年 3,868 億元，最高為 102 年 7,467 億元。107 年房地交易量增加 12.96%，交易總金額則成長 15.06%。縱觀全市各行政區房地交易流通率，107 年前 3 名分別為北投區、內湖區及中山區，北投區繼 104 年再度奪冠，士林區墊底。

## (二) 次市場面

### 1. 土地市場交易量 102 年至 105 年多呈下滑情形，106 年至 107 年止跌回升，並以公共設施保留地之交易占比最高

觀察全市各類型土地歷年交易量變化情形，102 年至 105 年多呈現下滑趨勢，而 106 年至 107 年，除公共設施保留地交易量有較大幅度變化外，各類型土地交易量多呈微幅增加情形。分析歷年各類型土地交易量占比，除 104 年由住宅區土地奪冠，其餘年度均以公共設施保留地交易占比最高，工業區土地交易量占比則連續 6 年墊底。

### 2. 土地市場交易總金額 102 年至 107 年變化漲跌互見，交易總金額排名除 105 年外，皆由住宅區及商業區土地分列第 1、第 2 名

綜觀全市各類型土地 102 年至 107 年交易總金額變化情形，全市各類型土地之交易總金額呈現漲跌互見趨勢。而歷年交易總金額占比排名，除 105 年由工業區土地拔得頭籌外，其餘年度皆由住宅區及商業區土地分列第 1、第 2 名。

### 3. 住宅市場交易量及交易總金額 107 年較 106 年分別上漲 9.56% 及 9.93%

全市 102 年至 107 年實價登錄住宅交易件數分別為 21,860 件、15,246 件、13,912 件、11,386 件、12,349 件及 13,530 件，102 年至 105 年間交易量逐年下滑，106 年交易量止跌回升，而 107 年交易件數較 106 年上漲 9.56%，交易總金額亦較 106 年增加 9.93%。以各季交易量比較，每年第 2 季交易量均為最高，其中最高量出現在 102 年第 2 季交易件數 6,544 件，最低量則落在 105 年第 1 季 1,961 件，高低量間相差 2.34 倍。

#### **4. 107 年全市住宅平均交易總價微升 0.32%，平均交易單價微幅上漲 1.14%**

從全市住宅平均交易總價觀察，102 年至 107 年全市平均總價分別為 2,190 萬元、2,330 萬元、2,507 萬元、2,293 萬元、2,471 萬元及 2,479 萬元，107 年平均總價較 106 年微升 0.32%。107 年各行政區平均交易總價前 3 名依次為大安區、中正區及士林區，分別為 3,719 萬元、3,049 萬元及 2,794 萬元，最低為大同區 1,819 萬元，與大安區相差約 1.04 倍。102 年至 107 年全市住宅平均單價分別為 62.3 萬元/坪、66.3 萬元/坪、64.6 萬元/坪、62 萬元/坪、61.6 萬元/坪及 62.3 萬元/坪，107 年平均單價較 106 年微幅上漲 1.14%。各行政區平均交易單價仍由大安區、中正區及信義區位居前 3 名，分別為 87.2 萬元/坪、77.5 萬元/坪及 71.4 萬元/坪，最低為文山區 48.2 萬元/坪，已連續 4 年為全市最低。

#### **5. 全市以大樓、坪數 20-40 坪、屋齡 31 年以上為交易主流**

從全市住宅建物型態觀察，107 年仍以大樓為購屋主流，占比 58.77% 最高。交易坪數部分，以 20-40 坪為交易主力，占比 45.65%。屋齡部分，以 31 年以上為交易主力，占比 40.35%。

#### **6. 107 年辦公市場交易量買賣增加租賃減少，敦南商辦價格最高，信義商辦租金及毛利率最高**

全市辦公市場 107 年買賣與租賃交易件數分別為 351 件與 586 件，較 106 年買賣與租賃交易件數 332 件與 660 件，分別增加 5.72% 與減少 11.21%，買賣量增主要係受松江南京商圈及廠辦交易增加影響，租賃量減係因商辦及廠辦交易量均減少所致。交易價格部分，107 年商辦交易部分由敦南商圈奪冠，平均月租金及毛利率部分，則仍由信義商辦稱王。

## 7. 店面市場買賣交易量走升，主要商圈租賃交易量多數持平

全市 107 年店面買賣交易件數 261 件，較 106 年 212 件增加 23.11%，交易總金額 97 億元，較 106 年 93 億元上漲 4.3%。107 年租賃交易件數 602 件，較 106 年增加 9.85%。觀察各主要商圈交易情形，107 年買賣交易件數由西門商圈以 7 件居首，租賃交易多數主要商圈相對 106 年表現持平，並以忠孝商圈交易件數 25 件相對較多。統計 102 年至 107 年平均月租金單價，「主要街道店面」前 3 名依次為忠孝、西門及士林商圈，分別為 15,201 元/坪、12,606 元/坪及 11,270 元/坪；「非主要街道店面」前 3 名則依次為西門商圈、忠孝商圈及站前商圈，分別為 6,163 元/坪、5,421 元/坪及 4,973 元/坪。

## 8. 坡道平面車位單價為每坪房價 3.75 倍，大安區單價最高，文山區單價最低

全市各行政區坡道平面停車位平均單價以大安區 314 萬元最高、文山區 190 萬元最低，機械(含坡道機械及升降機械)停車位平均單價以大安區 188 萬元最高、文山區 126 萬元最低。統計全市停車位價格比值，坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.75 倍，機械車位為 2.39 倍。

## 二、一張表看懂 107 年臺北房市

經整理分析 107 年資訊，彙整如下表，希藉由重點的歸納，掌握 107 年臺北房市脈絡。

表 17 臺北市 107 年房地產分析重點表

分類	重點整理
總體市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 107 年買賣案件總交易量成長 9.59%，房地交易占比 84.58% 最高。</li> <li>2. 107 年租賃案件總件數增加 2.09%，預售屋案件總件數增加 16.75%。</li> <li>3. 107 年土地交易量減少 9.97%，交易總金額增加 33.33%；房地交易量增加 12.96%，交易總金額增加 15.06%。</li> <li>4. 107 年平均流通率北投區繼 104 年重回冠軍寶座，士林區第 3 度墊底。</li> </ol>
土地市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅區 107 年交易量減少 8.18%，交易總金額增加 60.36%。</li> <li>2. 商業區 107 年交易量增加 21.58%，交易總金額下跌 29.8%。</li> <li>3. 工業區 107 年交易量大幅成長 205.88%，交易總金額增加 62.07%。</li> <li>4. 風景區、保護區及農業區 107 年交易量增加 1.23%，交易總金額增加 8%。</li> <li>5. 公共設施保留地 107 年交易量減少 45.94%，交易總金額下跌 55.38%。</li> </ol>
住宅市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 107 年住宅交易量及總金額，較 106 年分別增加 9.56% 及 9.93%，中山區交易件數連 6 年穩居第 1。</li> <li>2. 107 年交易總金額由大安區奪冠，終止 102 年起由中山區連續 5 年居首紀錄，與交易總金額最低的大同區相差 3.94 倍。</li> <li>3. 107 年平均交易單價微幅上漲 1.14%，由大安區蟬聯第 1，文山區則連續 4 年最低。</li> </ol>
辦公市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 107 年辦公市場買賣交易量增加 5.72%，交易總金額增加 15.79%，連 2 年走升。</li> <li>2. 敦南商辦交易單價最高、信義商辦租金最貴。</li> <li>3. 商辦毛利率信義商圈最高，廠辦毛利率內科居冠。</li> </ol>
店面市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 107 年店面買賣交易量增加 23.11%，總金額增加 4.3%。</li> <li>2. 主要街道及非主要街道店面平均租金分別以忠孝商圈及西門商圈相對較高，天母商圈租金相對平易近人。</li> </ol>
車位市場	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 歷年坡道平面車位平均單價大安區 314 萬元/個最高、文山區 190 萬元/個最低，機械車位大安區 188 萬元/個最高、文山區 126 萬元/個最低。</li> <li>2. 坡道平面車位平均單價約為每坪房價 3.75 倍，機械車位為 2.39 倍。</li> </ol>

資料來源：臺北市政府地政局

